



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

DVR: 0000191

StRH V - StW-WW-2/15

### Maßnahmenbekanntgabe zu

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Sicherheitstechnische Prüfung von Garagen; Nachprüfung

## INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfberichtes.....	4
Kurzfassung des Prüfberichtes.....	4
Bericht der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen .....	5
Umsetzungsstand im Einzelnen .....	6
Empfehlung Nr. 1.....	6
Empfehlung Nr. 2.....	6
Empfehlung Nr. 3.....	7
Empfehlung Nr. 4.....	7
Empfehlung Nr. 5.....	8
Empfehlung Nr. 6.....	9
Empfehlung Nr. 7.....	9
Empfehlung Nr. 8.....	10
Empfehlung Nr. 9.....	10
Empfehlung Nr. 10.....	11
Empfehlung Nr. 11.....	11
Empfehlung Nr. 12.....	12
Empfehlung Nr. 13.....	12
Empfehlung Nr. 14.....	13
Empfehlung Nr. 15.....	13
Empfehlung Nr. 16.....	14
Empfehlung Nr. 17.....	15
Empfehlung Nr. 18.....	15
Empfehlung Nr. 19.....	16
Empfehlung Nr. 20.....	16
Empfehlung Nr. 21.....	17

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzgl. ....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
CO .....	Kohlenstoffmonoxid
etc.....	et cetera
GmbH .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
KA.....	Kontrollamt
Nr.....	Nummer
TRVB.....	Technische Richtlinien Vorbeugender Brandschutz
Wiener Wohnen.....	Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen
z.B. ....	zum Beispiel

## **Erledigung des Prüfberichtes**

Der Stadtrechnungshof Wien führte eine stichprobenweise Nachprüfung zum Tätigkeitsbericht 2009 des damaligen Kontrollamtes der Stadt Wien (Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Sicherheitstechnische Prüfung von Garagen; KA V - StW-WW-2/10) durch. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 19. März 2015 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 26. März 2015, Ausschusszahl 36/15 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

## **Kurzfassung des Prüfberichtes**

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

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

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

**Bericht der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen**

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 21 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	9	42,9
In Umsetzung	12	57,1
Geplant	-	-
Nicht geplant	-	-

## **Umsetzungsstand im Einzelnen**

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht des Stadtrechnungshofes Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

### **Empfehlung Nr. 1**

Die noch ausständigen sicherheitstechnischen Evaluierungen von 140 Garagen wären zeitnah durchzuführen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Umsetzung ist bis 31. Dezember 2015 geplant.

### **Empfehlung Nr. 2**

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

Für die Behebung der weiteren Mängel wäre ein realistischer und absehbarer Umsetzungszeitraum, unter Beachtung der verfügbaren Ressourcen, festzulegen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Umsetzung ist bis 31. Dezember 2015 geplant.

**Empfehlung Nr. 3**

In zwei Garagen wären entsprechende Brandmeldeanlagen nachzurüsten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Dieser Empfehlung wurde bereits nachgekommen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Umsetzung der Empfehlung Nr. 3 erfolgt gemeinsam mit der Umsetzung der Empfehlung Nr. 16. Die dafür erforderliche Beschaffung der Baumanagementleistungen durch Externe bedarf jedoch etwas an Zeit. Die Umsetzung ist bis 31. Dezember 2016 geplant.

**Empfehlung Nr. 4**

Da Wiener Wohnen die bestehende Brandmeldeanlage in einer Garage weiterhin in Betrieb halten wird, diese aber auch zum Zeitpunkt des Tätigkeitsberichtes 2009 gegebenen Anforderungen nicht zu entsprechen vermag, wären eine entsprechende Adap-

tierung der Anlage auf den aktuellen Stand der Technik und die automatische Alarmweiterleitung zu einer ständig besetzten Stelle sowie die Durchführung der erforderlichen zweijährlichen Revisionen durch eine dazu befugte Prüf- oder Überwachungsstelle notwendig.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Umsetzung erfolgte am 19. Jänner 2015.

**Empfehlung Nr. 5**

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Umsetzung ist bis 31. Dezember 2015 geplant.

**Empfehlung Nr. 6**

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Umsetzung ist bis 31. Dezember 2015 geplant.

**Empfehlung Nr. 7**

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Eine zusätzliche, regelmäßige und dokumentierte Überprüfung wurde extern beauftragt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Umsetzung erfolgte am 15. Jänner 2015.

### **Empfehlung Nr. 8**

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

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

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wurde Folge geleistet.

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

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Umsetzung ist bis 31. Dezember 2015 geplant.

### **Empfehlung Nr. 9**

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

Die schadhafte Betonuntersichten der Deckenkonstruktion wären ordnungsgemäß instand setzen zu lassen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Umsetzung erfolgte am 31. Jänner 2015.

**Empfehlung Nr. 10**

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wurde bereits entsprochen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Umsetzung erfolgte am 3. April 2015.

**Empfehlung Nr. 11**

Die Abstellplätze und Fahrbahnen wären regelmäßig auf Verunreinigungen zu überprüfen und gegebenenfalls entsprechend reinigen zu lassen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Umsetzung erfolgte am 3. April 2015.

**Empfehlung Nr. 12**

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wird zeitnah umgesetzt werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Umsetzung ist bis 31. Dezember 2015 geplant.

**Empfehlung Nr. 13**

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

Insbesondere wäre in einer Garage die jährlich durchzuführende Überprüfung der Nasssteigleitung und der Wandhydranten entsprechend den Vorgaben durchzuführen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Umsetzung erfolgte am 11. März 2015.

**Empfehlung Nr. 14**

Die Vollständigkeit der Hinweisschilder in den verwalteten Garagen wäre zu überprüfen. Gegebenenfalls wären die entsprechenden Schilder zu ergänzen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Umsetzung ist bis 31. Dezember 2015 geplant.

**Empfehlung Nr. 15**

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

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Umsetzung ist bis 31. Dezember 2015 geplant.

**Empfehlung Nr. 16**

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

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

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Umsetzung ist bis 31. Dezember 2015 geplant.

**Empfehlung Nr. 17**

Es wäre eine entsprechende Beschriftung der Taster zur Durchführung von Warnfallsimulationen der CO-Mess- und Warnanlagen durchzuführen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Umsetzung erfolgte am 28. Februar 2015.

**Empfehlung Nr. 18**

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Umsetzung erfolgte am 1. Dezember 2014.

### **Empfehlung Nr. 19**

Es wäre auf die ordnungsgemäße jährliche Reinigung der Lüftungsanlagen in den Garagen der Wohnhausanlagen zu achten.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Umsetzung erfolgte am 1. Dezember 2014.

### **Empfehlung Nr. 20**

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

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Umsetzung ist bis 31. Dezember 2015 geplant.

### **Empfehlung Nr. 21**

Die elektrischen Anlagen der Tore der Garagen wären regelmäßig zu überprüfen und über diese Überprüfungen wären entsprechende Prüfbefunde zu führen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Umsetzung ist bis 31. Dezember 2015 geplant.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Oktober 2015