



## 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 - 10/16

Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen,

Sicherheitstechnische Prüfung von Garagen

Prüfung der Maßnahmenbekanntgabe

## KURZFASSUNG

*Der Stadtrechnungshof Wien prüfte die von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zum ursprünglichen Bericht "Unternehmung 'Stadt Wien - Wiener Wohnen', Sicherheitstechnische Prüfung von Garagen; Nachprüfung (StRH V - StW-WW-2/15)" abgegebene Maßnahmenbekanntgabe. Die Prüfung bezog sich ausschließlich auf den Inhalt der Empfehlungen der Maßnahmenbekanntgabe und war somit keine umfassende Prüfung.*

*Bei der Prüfung zeigte sich, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen bemüht war, die Empfehlungen des Stadtrechnungshofes Wien umzusetzen.*

*Ein Teil der Empfehlungen war bei der nunmehrigen Prüfung schon weiter umgesetzt, als bekannt gegeben worden war. Eine Empfehlung befand sich entgegen der Maßnahmenbekanntgabe noch in Umsetzung, eine war erst geplant. Wiederholt zeigte sich, dass der ursprünglich von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen geschätzte Zeitrahmen zur Umsetzung zu knapp gefasst worden war, da noch vorbereitende oder begleitende Maßnahmen zu setzen waren. Beispielsweise war der tatsächlich benötigte Zeitaufwand zur Erhebung der Sanierungskosten oder zur Erstellung von Sanierungskonzepten teilweise größer, als von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ursprünglich angenommen wurde.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Bekannt gegebener Umsetzungsstand.....	5
2. Umsetzungsstand laut Prüfungsergebnis .....	5
3. Bekannt gegebener Umsetzungsstand im Einzelnen versus Prüfungsergebnis .....	7
3.1 Empfehlung Nr. 1.....	7
3.2 Empfehlung Nr. 2.....	8
3.3 Empfehlung Nr. 3.....	9
3.4 Empfehlung Nr. 4.....	10
3.5 Empfehlung Nr. 5.....	11
3.6 Empfehlung Nr. 6.....	12
3.7 Empfehlung Nr. 7.....	12
3.8 Empfehlung Nr. 8.....	13
3.9 Empfehlung Nr. 9.....	15
3.10 Empfehlung Nr. 10.....	16
3.11 Empfehlung Nr. 11.....	16
3.12 Empfehlung Nr. 12.....	17
3.13 Empfehlung Nr. 13.....	18
3.14 Empfehlung Nr. 14.....	19
3.15 Empfehlung Nr. 15.....	20
3.16 Empfehlung Nr. 16.....	21
3.17 Empfehlung Nr. 17.....	22
3.18 Empfehlung Nr. 18.....	23
3.19 Empfehlung Nr. 19.....	23
3.20 Empfehlung Nr. 20.....	24
3.21 Empfehlung Nr. 21.....	25

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzgl. .... bezüglich

bzw. .... beziehungsweise

CO ..... Kohlenstoffmonoxid

etc. .... et cetera

GmbH ..... Gesellschaft mit beschränkter Haftung

lt. .... laut

Nr. .... Nummer

TRVB ..... Technische Richtlinien Vorbeugender Brandschutz

z.B... .... zum Beispiel

## PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Maßnahmenbekanntgabe zur stichprobenweisen Prüfung von Garagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen der geprüften Stelle mit. Von der geprüften Stelle wurde das Ergebnis zur Kenntnis genommen. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

### 1. Bekannt gegebener Umsetzungsstand

Im Rahmen der Äußerung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde von der geprüften Stelle folgende Umsetzung in Bezug auf die ergangenen Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen lt. Maßnahmenbekanntgabe	Anzahl	Anteil an Gesamt in %
Gesamt	21	100,0
Umgesetzt	9	42,9
In Umsetzung	12	57,1
Geplant	0	0
Nicht geplant	0	0

Die von der geprüften Stelle bekannt gegebenen Umsetzungen der Empfehlungen wurden im Bericht des Stadtrechnungshofes Wien am 7. April 2016 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 14. April 2016, Ausschusszahl 36/15 zur Kenntnis genommen.

### 2. Umsetzungsstand laut Prüfungsergebnis

Die Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien bezog sich ausschließlich auf den Inhalt der Empfehlungen lt. Maßnahmenbekanntgabe und war somit keine umfassende Nachprüfung.

Folgender Stand der Umsetzung der Empfehlungen wurde festgestellt:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen lt. Prüfung	Anzahl	Anteil an Gesamt in %
Gesamt	21	100,0
Umgesetzt	11	52,4
In Umsetzung	9	42,9
Geplant	1	4,7

Nicht geplant	0	0
---------------	---	---

Von den insgesamt 21 Empfehlungen waren nunmehr 11 umgesetzt, 9 befanden sich in Umsetzung und bei einer Empfehlung war die Umsetzung noch geplant.

Der bekannt gegebene Stand der Umsetzung stimmte bei 16 von 21 Empfehlungen mit dem Prüfungsergebnis des Stadtrechnungshofes Wien überein. In zwei Fällen vertrat der Stadtrechnungshof Wien die Ansicht, dass der gemeldete Umsetzungsstand nicht vorlag. Bei drei Empfehlungen war aufgrund der Zeitdifferenz zwischen Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle und der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien bereits ein besserer Umsetzungsstand eingetreten.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die angesprochenen Übereinstimmungen bzw. Abweichungen bei der Beurteilung des Standes der Umsetzungen (von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungen "X"; vom Stadtrechnungshof Wien festgestellte Umsetzungen "O")

Empfehlung	umgesetzt	in Umsetzung	geplant	nicht geplant
Empfehlung Nr. 1		X	O	
Empfehlung Nr. 2		X O		
Empfehlung Nr. 3		X O		
Empfehlung Nr. 4	X O			
Empfehlung Nr. 5		X O		
Empfehlung Nr. 6		X O		
Empfehlung Nr. 7	X O			
Empfehlung Nr. 8	O	X		
Empfehlung Nr. 9	X	O		
Empfehlung Nr. 10	X O			
Empfehlung Nr. 11	X O			
Empfehlung Nr. 12		X O		
Empfehlung Nr. 13	X O			
Empfehlung Nr. 14	O	X		
Empfehlung Nr. 15		X O		

Empfehlung	umgesetzt	in Umsetzung	geplant	nicht geplant
Empfehlung Nr. 16		X O		
Empfehlung Nr. 17	X O			
Empfehlung Nr. 18	X O			
Empfehlung Nr. 19	X O			
Empfehlung Nr. 20		X O		
Empfehlung Nr. 21	O	X		

### 3. Bekannt gegebener Umsetzungsstand im Einzelnen versus Prüfungsergebnis

In den nachfolgenden Punkten wird das Ergebnis der Prüfung des von der geprüften Stelle bekannt gegebenen Umsetzungsstandes im Einzelnen dargestellt. Dabei wurden die bisher erfolgten Empfehlungen, Stellungnahmen, allfällige Gegenäußerungen sowie die Begründungen bzw. Erläuterungen der Maßnahmenbekanntgabe berücksichtigt.

#### 3.1 Empfehlung Nr. 1

Die noch ausstehenden 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.

##### Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach nicht dem Ergebnis der Prüfung.*

*Entgegen der ursprünglichen Entscheidung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die sicherheitstechnische Evaluierung von 140 Garagen mit 25 oder weniger*

*Stellplätzen durch Eigenpersonal durchführen zu lassen, war nunmehr geplant, diese in Analogie zur Überprüfung der übrigen 167 von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen betriebenen Garagen extern durchführen zu lassen. Entsprechend wird von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zur sicherheitstechnischen Evaluierung auch für diese 140 Garagen eine externe Gutachterin bzw. ein externer Gutachter beauftragt werden. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ging davon aus, dass die Durchführung der fehlenden Evaluierungen bis Jahresende 2017 abgeschlossen ist.*

### **3.2 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.

#### Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung. Der von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen angegebene Zeitrahmen wurde allerdings nicht eingehalten.*



*Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien waren jene Mängel, die von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit "Gefahr im Verzug" beurteilt worden waren, behoben. Für die übrigen Mängel, die von der externen Gutachterin mit der Risikobewertung "Hoch" und "Mittel", aber nicht von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit "Gefahr im Verzug" beurteilt worden waren, befand sich ein Umsetzungsplan zur Sanierung in Erstellung. Da die Planung der zahlreichen Sanierungsmaßnahmen und die Erstellung zugehöriger Kostenschätzungen mehr Zeit in Anspruch nahm, als von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ursprünglich eingeschätzt, konnte zum Zeitpunkt der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien noch kein entsprechender Umsetzungszeitrahmen zur Sanierung der Mängel genannt werden.*

### **3.3 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.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung. Der von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen angegebene Zeitrahmen wurde allerdings nicht eingehalten.*

*Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen plante, die Errichtung der Brandmeldeanlagen in zwei Garagen einer Wohnhausanlage bis Sommer 2017 abzuschließen. Die entsprechenden Arbeiten waren zum Zeitpunkt der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien bereits beauftragt.*

### **3.4 Empfehlung Nr. 4**

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

#### 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.

#### Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.*

*Entsprechende Unterlagen zur Dokumentation der Umsetzung dieser Arbeiten bzw. zur Beauftragung der zweijährlichen Revisionen wurden dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegt.*

### **3.5 Empfehlung Nr. 5**

Für alle in Verwaltung der Unternehmung Stadt Wien - 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.

#### Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung. Der von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen angegebene Zeitrahmen wurde allerdings nicht eingehalten.*

*Wie die bisherigen Evaluierungen eines Teils der Garagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen durch eine externe Gutachterin zeigten, wäre für den Großteil der von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen betriebenen Garagen keine Nachrüstung mit Brandmeldeanlagen notwendig. Angaben über die Anzahl der Garagen, in denen eine entsprechende Nachrüstung notwendig wäre, können von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erst nach Abschluss der Evaluierungen aller Garagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gemacht werden. Im Anschluss daran war von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen geplant, einen entsprechenden Umsetzungsplan zu erstellen.*

### **3.6 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.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung. Der von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen angegebene Zeitrahmen wurde allerdings nicht eingehalten.*

*Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien zeigte, dass in einem Teil der Garagen zwischenzeitlich ordnungsgemäße Brandabschottungen hergestellt worden waren. In einem anderen Teil der Garagen war die Herstellung der Brandabschottungen bereits beauftragt, jedoch noch nicht umgesetzt worden. In einem weiteren Teil der Garagen war vorgesehen, die Brandabschottungen erst im Zuge von Sanierungen der gesamten Garage durchführen zu lassen.*

### **3.7 Empfehlung Nr. 7**

Da im Zuge der Begehungen wiederholt Garagen mit nicht funktionierenden Feuer-schutztüren 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 Außenbetreuung 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.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.*

*Seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erfolgte im Jänner 2015 eine entsprechende Information an die Hausbetreuenden sowie an die Haus- und Außenbetreuung GmbH. Zusätzlich wurde eine externe Firma mit der halbjährlichen Überprüfung der Funktion der Feuerschutztüren beauftragt. In entsprechend ausführlichen Prüfungsprotokollen wurden diese Überprüfungen dokumentiert.*

**3.8 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.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach insofern dem Ergebnis der Prüfung, als die Empfehlung zwischenzeitlich bereits zur Gänze umgesetzt wurde.*

*Externe Firmen wurden mit der jährlichen Funktionsprüfung sowie Wartung der Feuerschutztore im Jahr 2015 beauftragt. Bei diesen Arbeiten werden nunmehr auch der Zustand der Batterien der Rückhalteeinrichtungen sowie die ordnungsgemäße Funktion dieser überprüft. Entsprechende Wartungsprotokolle waren bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen vorhanden.*

*Ferner sind die Hausbetreuenden gemäß Dienstvertrag verpflichtet, einmal monatlich eine Sicht- und Funktionsprüfung der Brandabschnittstore durchzuführen. Ab Mitte 2017*

*wird auch die Haus- und Außenbetreuung GmbH vierteljährlich wiederkehrend die Brandschutztore entsprechend prüfen.*

### **3.9 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 in Stand 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.

#### Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach nicht zur Gänze dem Ergebnis der Prüfung. Der von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen angegebene Zeitrahmen wurde nicht eingehalten.*

*Die damals im Zuge der früheren Begehungen durch den Stadtrechnungshof Wien vorgefundenen Fahrbahnschäden in den Garagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen waren zwischenzeitlich saniert. Etwaige neu auftretende Fahrbahnschäden werden von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen laufend saniert.*

*Die erwähnte schadhafte Deckenuntersicht wird lt. der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen allerdings erst im Zuge der Umsetzung eines noch zu erstellenden ganzheitlichen Sanierungskonzepts für diese Garage behoben werden.*

### **3.10 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.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.*

*Ein entsprechendes Informationsschreiben wurde von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erstellt und sowohl an die Mietenden als auch an die Hausbetreuenden im Jänner 2015 verteilt.*

### **3.11 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 Vorhan-



densein 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.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.*

*Einmal jährlich findet eine Begehung aller Garagen statt, bei der auch auf etwaige Verunreinigungen der Abstellplätze und Fahrbahnen geachtet wird.*

*In einem Informationsschreiben vom Jänner 2015 wurden die Hausbetreuenden erneut angehalten, laufend die Abstellplätze und Fahrbahnen auf Verunreinigungen zu überprüfen. Gegebenenfalls werden dann von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zusätzliche entsprechende Reinigungen veranlasst.*

### **3.12 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.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung. Der von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen angegebene Zeitrahmen wurde allerdings nicht eingehalten.*

*Im Zuge der bereits stattgefundenen Evaluierungen der Garagen durch eine externe Gutachterin wurde die Anzahl der fehlenden Feuerlöscher in diesen Garagen ermittelt und wurden diese nachgerüstet. Alle zwei Monate wird deren tatsächliches Vorhandensein überprüft und gegebenenfalls neuerlich fehlende Feuerlöscher ergänzt.*

*Für die noch nicht der Evaluierung durch eine externe Gutachterin bzw. einen externen Gutachter unterzogenen Garagen ist selbiges Vorgehen seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen angedacht.*

**3.13 Empfehlung Nr. 13**

Es wäre sicherzustellen, dass bei allen in Verwaltung der Unternehmung Stadt Wien - 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.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.*

*Die vom Stadtrechnungshof Wien kritisierte fehlende jährliche Überprüfung der Nasssteigleitungen und der Wandhydranten wurde zwischenzeitlich beauftragt. Die letzte entsprechende Überprüfung fand im Jahr 2015 statt.*

**3.14 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.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach insofern dem Ergebnis der Prüfung, als die Empfehlung zwischenzeitlich bereits zur Gänze umgesetzt wurde.*

*Die fehlenden Schilder waren in den vom Stadtrechnungshof Wien stichprobenweise überprüften Garagen nachgerüstet worden.*

### 3.15 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.

#### Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung. Der von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen angegebene Zeitrahmen wurde allerdings nicht eingehalten.*

*Zum Zeitpunkt der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien erfolgte die Erstellung von Dokumentationen über den Aufbau und die Funktion der elektrischen Anlagen in den Garagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gemäß eines zwischenzeitlich erstellten Umsetzungsplans.*

### 3.16 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 der Unternehmung Stadt Wien - 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.

#### Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung. Der von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen angegebene Zeitrahmen wurde allerdings nicht eingehalten.*

*Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien zur Sanierung der festgestellten elektrotechnischen Mängel in den Garagen einer bestimmten Wohnhausanlage wurde beauftragt und befindet sich in Umsetzung.*

*Die Hausbetreuenden werden lt. der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen im Frühjahr 2017 nochmals darüber informiert werden, dass sie im Zuge der Sichtprüfungen der Garagen vermehrt auf defekte Leuchtenabdeckungen sowie Mängel der allgemeinen elektrischen Anlagen achten sollen.*

*Die verpflichtenden regelmäßig wiederkehrenden Überprüfungen der allgemeinen elektrischen Anlagen in den Garagen werden durchgeführt. Ein geeignetes Unternehmen wird jährlich mit der Überprüfung beauftragt.*

### **3.17 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.

#### Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.*

*Dem Stadtrechnungshof Wien wurden entsprechende Beauftragungen an externe Firmen zur Anbringung der Beschriftungen übergeben.*

### **3.18 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.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.*

*Eine externe Firma wurde mit der jährlichen Überprüfung der Batterien der CO-Warnanlage beauftragt. Im Zuge dieser Überprüfungen erfolgt dann gegebenenfalls auch die Reinigung der Aufbewahrungsorte der Batterien.*

### **3.19 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.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.*

*Eine externe Firma wurde mit der jährlichen Überprüfung des Zustandes der Lüftungsanlagen beauftragt. Sollten Lüftungsanlagen extrem stark verschmutzt vorgefunden werden, erfolgt lt. der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine explizite Beauftragung zur Reinigung dieser Anlagen.*

**3.20 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.



Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung. Der von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen angegebene Zeitrahmen wurde allerdings nicht eingehalten.*

*Für die bereits von einer externen Gutachterin evaluierten Garagen fanden - soweit notwendig - zum Zeitpunkt der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien Sanierungen bzw. Neuerrichtungen von Sicherheitsstromversorgungs- und Sicherheitsbeleuchtungsanlagen statt. Für die 140 noch nicht evaluierten Garagen wurden von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erst einmal die Ergebnisse der Evaluierungen abgewartet, um dann entsprechende Schritte setzen zu können.*

*Ein entsprechender Wartungsplan sowie ein Umsetzungsplan zur Durchführung der vorgeschriebenen, regelmäßig wiederkehrenden Prüfungen für diese Anlagen waren in Erstellung.*

### **3.21 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.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

*Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach insofern dem Ergebnis der Prüfung, als die Empfehlung zwischenzeitlich bereits zur Gänze umgesetzt wurde.*

*Sowohl eine entsprechende Beauftragung einer Firma als auch entsprechende Prüfungsprotokolle wurden dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegt.*

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Februar 2017