

Datum 22.05.2017

Projekt 1126-1924



Gutachten

Objektsicherheitsgutachten im Rahmen der ON B1300

Rodlergasse 24  
1190 Wien

Auftraggeber

Hausinhabung Rodlergasse 24, 1190 Wien  
vertreten durch  
David Halmer  
Behördl. konz. Gebäudeverwaltung  
Ges.Bürgerl. Rechts  
Reisnerstraße 41/5  
1030 Wien

## Impressum

Redaktion:\*\*\*\*\*OO OQ CP CI GO GP V Nlgi gpuej chugpy lenmpi u'I o dJ

Redaktionsschluss: 22.05.2017

Auftraggeber: Hausinhabung Rodlergasse 24, 1190 Wien  
vertreten durch  
David Halmer  
Behörtl. konz. Gebäudeverwaltung  
Ges.Bürgerl. Rechts  
Reisnerstraße 41/5  
1030 Wien

Autoren: Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel

Adresse: Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel  
Weißes Kreuz-Gasse 109/1, 2340 Mödling, Österreich,  
Tel: +43 2236 47833  
Mail: zthwistawel@a1.net

## Hinweis:

Dieser Bericht wurde von Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel, 2340 Mödling, mit aller größtmöglicher Sorgfalt, Wissen und dem notwendigen Ressourceneinsatz, innerhalb des Vertragsrahmens mit dem Kunden erstellt. Sämtliche betrieblichen Bestimmungen und Regelungen wurden in Vereinbarung mit dem Kunden getroffen und eingehalten. Ich schließe jegliche Haftung für den Kunden und Dritte außerhalb der vertraglichen Arbeitsinhalte aus. Dieser Bericht ist vertraulich für den Kunden erstellt. Ich übernehme keine Haftung bei jedweder Veränderung und Herausnahmen von Text- und Bildteilen, sowie Weitergabe an Dritte. Die Verwendung dieses Berichtes durch Dritte erfolgt auf eigenes Risiko.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. - Aufgabenstellung</b> .....	4
1.1. - Anwendungsbereich .....	4
1.2. - Herangezogene Richtlinien .....	4
1.3. - Bereitgestellte Unterlagen .....	4
1.4. - Beauftragungsgrundlagen .....	4
1.5. - Gebäudebeschreibung .....	5
1.6. - Standortbeschreibung .....	5
<b>2. - Technische Bestandsaufnahme und Dokumentation</b> .....	5
2.1. - Bautechnische Sichtkontrolle .....	5
2.1.1. - Fassade/Gesimse .....	5
2.1.2. - Dach .....	13
2.1.3. - Allgemein genutzte Teile der Gesamtanlage .....	16
2.1.4. - Fenster- und Türkonstruktionen .....	30
2.1.5. - Elektroinstallationen, Blitzschutz .....	33
2.1.6. - Gasleitungen .....	33
2.1.7. - Brand- / Rauchschutzabschlüsse, brandabschittsb. Bauteile .....	34
2.1.8. - Organisatorischer Brandschutz / Hausordnung .....	37
<b>3. - Maßnahmenkatalog</b> .....	38
3.1. - Frist: Sofort zu erledigen .....	38
3.2. - Frist: Frist 8-12 Wochen .....	38
3.3. - Frist: Frist 20 Wochen .....	41
3.4. - Frist: Sicherheitstechnische Verbesserungen, Frist 1-2 Jahre .....	42
3.5. - Frist: Instandhaltungsmaßnahmen und Verbesserungen .....	43
<b>4. - Zusammenfassung - Verweis auf noch durchzuführende Kontrollen</b> .....	45
4.1. - Laut ON B1300 noch durchzuführende Kontrollen .....	45
<b>5. - Annex</b> .....	45

Ausgabedatum	Letztes Änderungsdatum	Erstellt von	Freigegeben
22.05.2017	22.05.2017	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel

## **1. - Aufgabenstellung**

### **1.1. - Anwendungsbereich**

Die ON B1300 wird für regelmäßig Prüfungen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen für bestehende Gesamtanlagen mit Wohngebäuden angewandt. Voraussetzung hierfür ist, dass sich in dem Wohngebäude zumindest eine Wohnung befindet und diese nicht als Dienst, Natural- oder Werkwohnung überlassen wurde. Die Prüfroutinen sind für die gesamte Wohnanlage durchzuführen, ausgenommen davon sind Bestandseinheiten (Wohnungen, Büros, Geschäftsräume, bestehende Betriebsanlagen samt jeweiligen Zubehör).

Die ON B1300 umfasst die Fachgebiete der Technischen Objektsicherheit, Gefahrenvermeidung und Brandschutz, Gesundheits und Umweltschutz, sowie Einbruchsschutz und Schutz vor Außengefahren. Die Schwerpunkte sind jedoch auf die Technische Objektsicherheit, die Gefahrenvermeidung und den Brandschutz zu legen.

### **1.2. - Herangezogene Richtlinien**

- ÖNORM A 7010-1 - Objektbewirtschaftung - Datenstrukturen - Teil 1 : Informationsrelevante Datengruppen
- ÖNORM A 7010-2 - Objektbewirtschaftung - Datenstrukturen - Teil 2 : Datenhaltungsordnung für Bau und Bewirtschaftung von Objekten
- ÖNORM B 1300 Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude - Regelmäßige Prüfroutine im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen
- ÖNORM A 1801-1 - Bauprojekt und Objektmanagement - Teil 1: Objekterrichtung
- ÖNORM B 2120 - Mindestanforderungen für einen Bauträgervertrag
- OIB-Richtlinie 2 - Brandschutz
- OIB-Richtlinie 2.1 - Brandschutz bei Betriebsbauten
- OIB-Richtlinie 2.2 - Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks
- OIB-Richtlinie 2.3 - Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m
- OIB-Richtlinie 4 - Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit

### **1.3. - Bereitgestellte Unterlagen**

---

### **1.4. - Beauftragungsgrundlagen**

Mit dem Schreiben von 05.05.2017 wurde Hr. Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel mit der Erfassung der Objektsicherheit des Gebäudes beauftragt. Bestandteil des Auftrages vom 05.05.2017 war die Besichtigung und Sichtkontrolle in der Liegenschaft 1190 Wien, Rodlergasse 24 und die festgestellten Sicherheitsmängel in einem Gutachten darzulegen.

Ziel dieses Gutachtens ist die regelmäßige Kontrolle des Objektes auf Sicherheits- und Gesundheitsrisiken innerhalb und außerhalb der Liegenschaft im Rahmen einer wiederkehrenden Überprüfung.

## 1.5. - Gebäudebeschreibung

Mehrgeschoßiges Wohngebäude mit Vorder- und Hintertrakt.

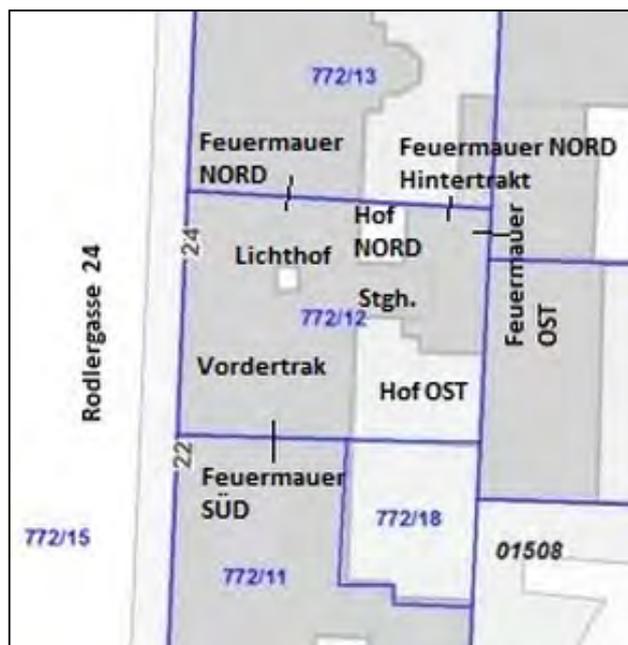
## 1.6. - Standortbeschreibung

Die allgemeinen Teile des Gebäudes wurden am 08.05.2017 und 10.05.2017 besichtigt. Anwesend waren: Der Eigentümer, Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel und BM Ing. Siegfried Dötzlhofer. Die gassenseitigen Feuermauern konnten nur eingeschränkt besichtigt werden, die Feuermauer Nord des Hintertraktes nur von großer Entfernung und die Feuermauer Ost konnte nicht besichtigt werden. Diese Teile des Gebäudes werden daher nur eingeschränkt bzw. gar nicht beurteilt.

## 2. - Technische Bestandsaufnahme und Dokumentation

### 2.1. - Bautechnische Sichtkontrolle

#### 2.1.1. - Fassade/Gesimse



#### Beschreibung Gebäude/ Verortung (193)

Die Liegenschaft ist mit einem Gassen- und Hintertrakt und einem dazwischenliegendem Stiegenhaus bebaut. Das Stiegenhaus ist seitlich von 2 Innenhöfen flankiert und es befindet sich 1 Lichthof im Vordertrakt. Das gegenständliche Gebäude besteht aus Keller, Erdgeschoss und 3 Obergeschoßen.

*Instandhaltungsmaßnahmen und Verbesserungen*



### **Gassenfassade - Fassadenverputz (194)**

Die ehemals gegliederte Fassade ist glatt verputzt und über dem Erdgeschoss durch ein Kordongesimse horizontal unterteilt. Zwischen den Fenstern im 1. - 3. Obergeschoß sind 3 vertikale glatt verputzte Lisenen angeordnet. Im Erdgeschoß befindet sich ein ca. 5 cm vorspringender Sockel aus Zementputz. Es sind über die gesamte Fassadenfläche, vor allem im Bereich der Fensterleibungen kleinflächige Schäden am Feinputz, soweit von der Gasse aus ersichtlich.

Lose Putzteile sind abzuschlagen und die Fehlstellen neu zu verputzen.

*Sicherheitstechnische Verbesserungen, Frist 1-2 Jahre*





**Feuermauer Gassentrakt Nord und Süd - Fassadenverputz (196)**

Die über dem Dach befindlichen Feuermauern Nord und Süd sind von der Gasse aus nur teilweise einsehbar, waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht begehbar und daher nur eingeschränkt zu beurteilen. Soweit ersichtlich, ist der Verputz in brauchbarem Zustand.

Eine Dämmung der Feuermauern könnte im Zuge einer Sanierung angedacht werden.

*Instandhaltungsmaßnahmen und Verbesserungen*



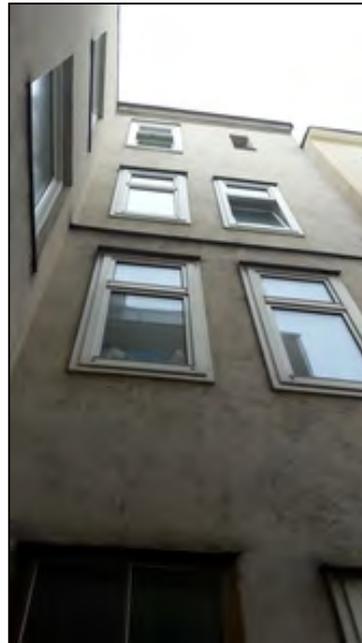


### **Hof Nord - Fassadenverputz (198)**

Die Fassaden sind glatt verputzt ausgeführt. Der Verputz weist augenscheinlich keine nennenswerten Schäden auf. Lediglich im Bereich der Saumrinne/ Ortgang ist ein Nässefleck feststellbar.

Die Verblechung ist durch einen Spengler im Bereich der Saumrinne / Ortgang zu kontrollieren  
Eine Dämmung der Fassaden könnte im Zuge einer Sanierung angedacht werden (Verbesserung)

*Frist 20 Wochen*





### **Gassefassade - Gesims- und Traufenverblechungen (195)**

An Traufenverblechung und Regenschutzblechen sind örtliche Verfärbungen am Verputz feststellbar, was auf eine nicht mehr intakte Verblechung schließen lässt.

Soweit ersichtlich ist die Traufenverblechung in absehbarer Zeit gemeinsam mit der Fassade zu erneuern.

Eneuerung der Traufen und Regenschutzbleche im Zuge einer Fassadensanierung.



*Sicherheitstechnische Verbesserungen, Frist 1-2 Jahre*



### **Feuermauer Hintertrakt Nord - Fassadenverputz (200)**

Die Feuermauer NORD im Hintertrakt war nur von der Nachbarliegenschaft aus teilweise einsehbar, zum Zeitpunkt der Befundaufnahme aber nicht begehbar und wurde nur eingeschränkt beurteilt. Soweit ersichtlich, ist der Verputz im brauchbarem Zustand.

Eine Dämmung der Fassade könnte im Zuge einer Sanierung angedacht werden

*Instandhaltungsmaßnahmen und Verbesserungen*



### **Hof SÜD- Fassadenverputz (197)**

Die Fassaden sind glatt verputzt ausgeführt. Der Verputz weist augenscheinlich keine größeren Schäden auf, teilweise wurde der Verputz im Bereich getauschter Fenster und unterhalb der Traufe neu verputzt. Ein alter Wasserschaden ist im Bereich der WC Gruppe festzustellen. Allerdings wurden Öffnungen für Antennenkabel durch das Mauerwerk gebohrt, hier ist auf eine ordnungsgemäße Abdichtung zu achten, bzw. sollten die Leitungen in geeignete wasserdichte Manschette geführt werden. Es ist mit Ausnahme im unterem Bereich der Fassade kein Anstrich vorhanden.

Die Antennenkabel sind mittels geeigneter Manschetten durch das Mauerwerk führen.

*Sicherheitstechnische Verbesserungen, Frist 1-2 Jahre*



#### **Lichthof - Verputz (199)**

Der Zugang erfolgt über den Keller. Die Fassadenflächen sind glatt verputzt. Aufgrund des verstopften Abflusses ist der Verputz im unteren Bereich äußerst schadhaft und muss erneuert werden. Soweit vom Keller aus ersichtlich befindet sich der Verputz oberhalb im brauchbaren Zustand.

Lose Putzteile sind abzuschlagen und die Fehlstellen neu zu verputzen, vorher ist der Abfluß instanzzusetzen..

*Frist 20 Wochen*



### 2.1.2. - Dach



#### **Schneeschutzsystem Ziegeltondach über 35 (201)**

Die Neigung der Steildächer beträgt augenscheinlich mehr als 35°. Es sind Schneerechen oberhalb der Saumrinne angebracht. Hofseitig fungieren einzig alleine die Saumrinnen als Schneeschutzsystem. Lt. ÖNORM B3418 sollte bei Tondächern über 35° Neigung eine Kombination aus Schneehaltern aus Metall und Schneerechen montiert werden.

Trotz der Rauigkeit der Dachziegel ist die zusätzliche Montage von Schneehaltern aus Metall zu empfehlen. Zusätzlich sollte bei Schneelage eine Tauwetterkontrolle veranlasst und Schneestangen aufgestellt werden, auch wenn diese Maßnahmen haftungsrechtlich nicht ausreichend sind.

*Sicherheitstechnische Verbesserungen, Frist 1-2 Jahre*





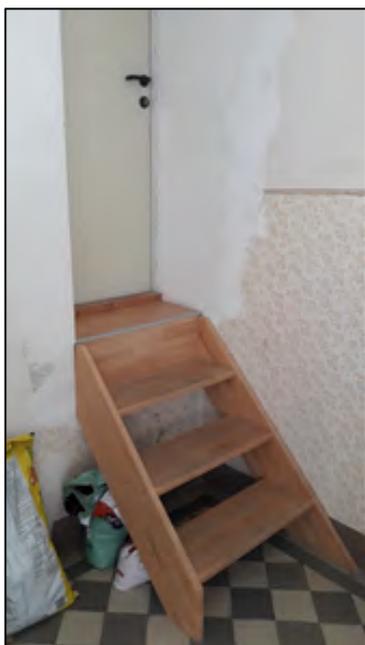
### **Hintertrakt - Rauchfangkehrersteg (203)**

Vom Dachausstieg gelangt man auf eine holzgedeckte Terrasse, die uagenscheinlich privat genutzt wird.

Die Geländer sind durchgängig, Aufgrund der Absturzhöhe von über 12,00 m1 bis zu einer Höhe von 110 cm auszuführen.

*Frist 20 Wochen*





### Stiegenhaus - Dachausstieg (202)

Der Dachausstieg erfolgt vom Stiegenhauszwischenpodest unterhalb des 3. Stockes über eine Holzstufenkonstruktion. Diese Konstruktion ragt einerseits in die Gehlinie des Stiegenhauses (Abstand nur 70 cm von Antrittsufo) und andererseits befindet sich kein Handlauf auf der Konstruktion. Von dort aus gelangt man auf eine mit Holz gedeckte Terrasse. Der Zugang ist zwar versperrt, die Holzkonstruktion stellt aber eine Einschränkung der Durchgangsbreite des Stiegenhauses dar. Lt. OIB RL4 sind Treppen ab 2 Stufen mit einem einseitigen Handlauf auszustatten, sofern es sich um eine Nebentreppe bzw. um einen Zugang zu nicht mehr als zwei Wohnungen handelt.

Der Dachausstieg ist zu adaptieren, damit die durchgehende Breite des Stiegenlaufes nicht eingeschränkt wird, ein Handlauf ist zu montieren.

*Frist 8-12 Wochen*



### 2.1.3. - Allgemein genutzte Teile der Gesamtanlage



#### **Eingangsbereich - Verputz und Malerei (204)**

Im Eingangsbereich ist seitlich der Verputz ausgebsert worden, die Malerei fehlt in diesem Bereich.

Ergänzung der Malerei.

*Instandhaltungsmaßnahmen und Verbesserungen*



#### **Stiegenhaus und Wohnungerschließung - Verputz und Malerei (205)**

Die Malerfarbe ist zwar sehr alt, aber im brauchbarem Zustand. Im Bereich der Elektrosteigleitungen und im untersten Stiegenhauspodest wurde der Verputz neu hergestellt, hier fehlt der Farbanstrich.

Ergänzung der Malerei.

*Instandhaltungsmaßnahmen und Verbesserungen*



#### **Keller - Allgemeines, Kellermauerwerk (206)**

Das aufgehende Mauerwerk besteht aus Vollziegelmauerwerk mit Öffnungen als scheidrechte Bögen. Das Mauerwerk weist Mauerfeuchte auf. Eine gewisse Mauerfeuchte ist bei Gebäuden in diesem Baualter konstruktionsbedingt vorhanden. Im Bereich oberhalb eines Kellerabteiles sind Risse ersichtlich. Neben einem alten angerosteten Stahlträger wurde als Erstmaßnahme augenscheinlich loses Ziegelmauerwerk im Zuge der Begehung durch den Ersteller dieses Gutachten entfernt.

Das Mauerwerk ist im Keller auf Festigkeit zu prüfen. Das restliche lose Ziegelmauerwerk ist zu entfernen, die Fugen sind auszukratzen und wieder kraftschlüssig neu zu vermauern.

*Frist 8-12 Wochen*





### **Keller - Verputz (207)**

Die Kellerwände sind zum Großteil patschokkiert. Zum Teil liegt das Ziegelmauerwerk frei. Die patschokkierten Wandflächen zeigen Feuchteschäden am Verputz

Abschlagen des restlichen Verputzes, Freilegen und Reinigung des Mauerwerks.

*Frist 20 Wochen*



**Keller - Stahlträger (208)**

Stellenweise sind Betonunterzüge mit einer Unterkonstruktion aus Stahlträgern vorhanden. Diese Stahlträger weisen Korrosionsschäden auf. Am Mauerwerk wurden keine konstruktiven Beschädigungen festgestellt, konstruktive Mängel an den Stahlträgern können jedoch aufgrund der Korrosion nicht ausgeschlossen werden

Prüfen der Stahlkonstruktion auf Tragfähigkeit, Entrosten der Stahlträger, Aufbringen eines Schutzanstriches, eventuell sind zusätzliche statische Massnahmen erforderlich.

*Frist 8-12 Wochen*





### Stiegenhaus und Wohnungerschließung - Boden (221)

Originalfliesen, es sind nur geringe Beschädigungen erkennbar. Dem Alter entsprechend befinden sich kleinere Unebenheiten im Belag. Es ist eine Bodenfliesen im Erdgeschoß vor dem Abgang zum Hauseingangstor locker.

Kontrolle Bodenbelag, schadhafte bzw. lockere Fliesen erneuern, bzw. neu verlegen.

*Frist 8-12 Wochen*

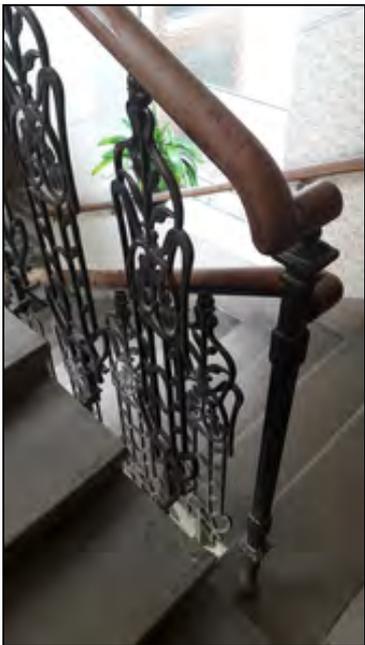


### Stiegenhaus und Wohnungerschließung - Handläufe und Treppengeländer (211)

Im Treppenauge sind Eisengeländer mit einem Holzhandlauf vorhanden. An der Wand ist ein Holzhandlauf auf Wandkonsolen montiert. Der Anstrich des Geländers und des Handlaufes sind im gutem Zustand. Das innenliegende Geländer ist 108 cm hoch und entspricht den Anforderungen laut OIB RL 4 mit zumindest 100 cm. Im letzten Geschoß beträgt die Geländerhöhe 108 cm, aufgrund der Absturzhöhe von über 12 Meter, sollte dieses aber 110 cm betragen. Zwischen Erdgeschoß und 1. Stock sind Geländerfüllungen locker und lassen sich verdrehen. Somit ist die Geländerabsturzicherung im Bereich von 15 cm bis 60 in einer Richtung größer als 12 cm über der fertigen Stufenvorderkante. Dies stellt eine Absturzgefahr dar.

Lockere Geländerfüllungen fixieren und neu verankern. Erhöhung des Geländers zumindest im Dachgeschoß auf 110 cm.

*Sofort zu erledigen*



**Hof SÜD - Handläufe und Treppengelände (212)**

Im Erdgeschoßzugang zum Hof fehlt der Handlauf nach der Hofausgangstüre bei den 2 Stufen. Lt. OIB RL4 sind Treppen ab 2 Stufen zumindest mit einem einseitigen Handlauf auszustatten, sofern es sich um eine Nebentreppe bzw. um einen Zugang zu nicht mehr als zwei Wohnungen handelt, ansonsten sind auf beiden Seiten Handläufe erforderlich.

Es ist, entsprechend den Anforderungen der OIB RL 4 ein durchgängiger und gut greifbarer Handlauf zu montieren.

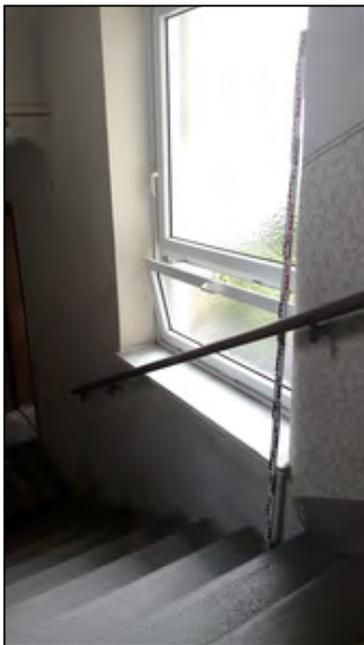
*Frist 20 Wochen*

**Hof NORD Handläufe und Treppengeländer (213)**

Im Zugang zum Hof wo die Müllcontainer aufgestellt sind befindet sich ein Stiegenabgang mit 5 Stufen. Dieser ist zwar einseitig mit einem Handlauf versehen, allerdings fehlt die Absturzsicherung da keine Geländerfüllung vorhanden ist. Lt. OIB RL4 sind im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Gebäudes mit einer Fallhöhe von 60 cm oder mehr, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, jedenfalls aber ab einer Fallhöhe von 1,00 m, mit einer Absturzsicherung (Geländerfüllung max. vertikaler Abstand 12 cm) zu sichern.

Es ist, entsprechend den Anforderungen der OIB RL 4 eine Absturzsicherung im Bereich des Geländers zu montieren.

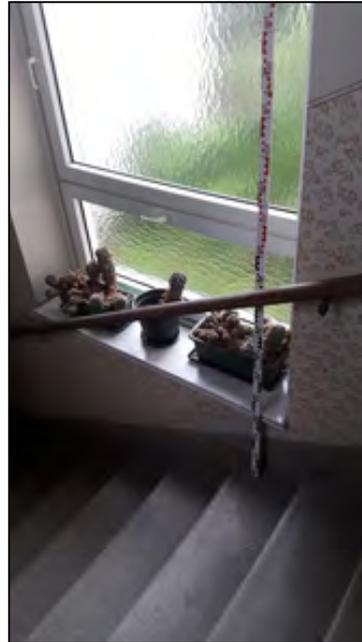
*Frist 8-12 Wochen*

**(214)**

Die Stiegenhausfenster verfügen im Bereich des Stiegenlaufs aufgrund der Höhe der Parapete über dem Treppenansatz nicht über ausreichende Absturzsicherungen. Zum Teil sind die Parapete unter 38 cm über dem Treppenansatz und somit nicht als Absturzsicherung gültig. Die Öffnungen der Geländerabsturzsicherung ist in einer Richtung größer als 12 cm im Bereich von 15 cm bis 60 cm über fertiger Stufenvorderkante. Dies ermöglicht ein Hochklettern.

Eine Absturzsicherungen an der Außenseite der Fenster in Form eines VSG-Glases oder einer Stahlkonstruktion ist herzustellen. Diese sollten bis zu einer Absturzhöhe von 12m 100cm über dem Parapet betragen, beträgt die Absturzhöhe über 12m sind 110cm Höhe über dem Parapet vorauszusetzen.

*Frist 8-12 Wochen*





**Gassenfassade - Hauseingangsportal (215)**

Im Eingangsbereich vor dem Haustor befindet sich ein Podest mit einer Stufe. Lt. OIB RL 4 sind Einzelstufen nicht zulässig

Des weiteren sollte falls möglich die Stufenvorderkante durch Einfräsung markiert werden.

*Sicherheitstechnische Verbesserungen, Frist 1-2 Jahre*



### **Keller - Absturzsicherung (226)**

Es wird ein Teil des im Bereich Hof NORD liegenden Kellers nicht mehr genutzt. Zum Zeitpunkt der Begehung war dieser Bereich mit Fahrradbügeln provisorisch abgetrennt. Diese stellen aber keinen ausreichende Absturzsicherung dar, da dahinter eine hohe Stufe liegt.

Es ist eine der OIB RL4 entsprechende Absturzsicherung mit zumindest 100 cm Höhe und geeigneter Füllung herzustellen.

*Frist 8-12 Wochen*



### **Keller - Handlauf (227)**

Die Treppe im Keller, welche zum hinteren Bereich Hof Nord führt hat 2 Stufen. Lt. OIB RL4 sind Treppen ab 2 Stufen mit einem einseitigen Handlauf auszustatten, sofern es sich um eine Nebentreppe bzw. um einen Zugang zu nicht mehr als zwei Wohnungen handelt.

Der Handlauf ist zu ergänzen

*Frist 8-12 Wochen*





### **Durchgangshöhe Stiegenhaus (217)**

Die Durchgangshöhe bei Ausgang zum Hof SÜD beträgt nur 182 cm. Laut OIB RL4 sind im Bereich von Gängen bei Türen zumindest 200 cm, ansonsten 210 cm Durchgangshöhe erforderlich.

Da eine bauliche Änderung sehr aufwendig ist, ist zumindest der Deckenbereich farblich (z..B. schwarz/gelb) zu markieren.

*Frist 8-12 Wochen*



### **Stiegenhaus und Wohnungerschließung - Durchgangshöhe (222)**

Die Durchgangshöhe des Stiegenaufgangs in den Dachboden beträgt im Bereich des Sturzes nur 188 cm. Laut OIB RL4 hat sind zumindest 210 cm gefordert.

Da eine bauliche Änderung sehr aufwendig ist, ist zumindest die Kante deutlich zu markieren (z.B. schwarz /gelb).

*Frist 20 Wochen*



#### 2.1.4. - Fenster- und Türkonstruktionen



##### **Gassenfassade - Kellerfenster (216)**

Kellerfenster aus Eisen mit Glasfüllungen, Anstrich ist neu. Die Gläser bestehen aus einfachem Drahtgitterglas, welche bei mechanischer Beanspruchung zu Bruch gehen und eine Verletzungs- und Absturzgefahr darstellen. Viele Gläser sind bereits geprungen.

Beim Tausch der Gläser ist Sicherheitsglas zu verwenden, da Drahtgitterglas nicht mehr zulässig ist.

*Sicherheitstechnische Verbesserungen, Frist 1-2 Jahre*





### Hof NORD - Kellerfenster (218)

Die Kellerfenster im Hof mit den Müllcontainern reichen bis knapp über dem Hofbelag hinunter. Sämtliche Glasfüllungen der Kunststofffenster bestehen nicht aus Sicherheitsglas, welche bei mechanischer Beanspruchung zu Bruch gehen und eine Verletzungs- und Absturzgefahr darstellen.

Die Gläser sind gegen bruchsicheres ESG-Glas zutauschen bzw. mit Splitterschutzfolien zu überkleben.

*Frist 8-12 Wochen*





### **Hof NORD - Hoftüren (219)**

Einflügelige Holztür mit Glaseinlage und Oberlichte vom ebenerdigen Zugang in den Hof. Zweiflügelige. Die Holztüre und der Anstrich ist abgenutzt. Das Holztor verfügt über

Glasfüllungen aus einfachem Floatglas, welche bei zu Bruch gehen eine Verletzungsgefahr darstellen. Das Glas der Holztüre sollte getauscht werden, da im Hof die Mülltonnen aufgestellt sind, und die Verglasung beim Transport der Kübel leicht beschädigt werden können.

Die Gläser sind gegen bruchsicheres ESG-Glas zu tauschen bzw. mit Splitterschutzfolien zu überkleben.

*Frist 8-12 Wochen*



### **Hof SÜD- Kellerfenster (224)**

Das Kellerfenster im Hof reicht bis knapp über dem Hofbelag hinunter. Die Glasfüllung des Kunststofffensters besteht nicht aus Sicherheitsglas, welches bei mechanischer Beanspruchung zu Bruch gehen und eine Verletzungs- und Absturzgefahr darstellt.

Das Glas sind gegen bruchsicheres ESG-Glas zutauschen bzw. mit Splitterschutzfolien zu überkleben

*Frist 20 Wochen*



### 2.1.5. - Elektroinstallationen, Blitzschutz



#### Hausinstallation - Stromversorgung (230)

Großteils bereits saniert und in gutem Zustand. Bei den Verteilerkästen des Stiegenhauses sind überwiegend Schraubsicherungen vor zu finden.

Schraubsicherungen sind seit 1.1.2015 nicht mehr Stand der Technik, da sie keinen Berührschutz aufweisen und nicht laienbedienbar sind. Bei Sanierung einer entsprechenden Wohnung sind die Schraubsicherungen gegen Sicherungstrennschalter auszutauschen.

*Sicherheitstechnische Verbesserungen, Frist 1-2 Jahre*



### 2.1.6. - Gasleitungen

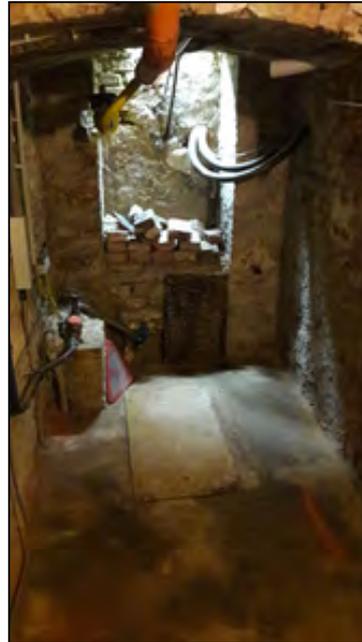


#### Hausinstallation - Gasleitung (229)

Die Hauptgasleitung ist geschweißt und stellenweise saniert. Die Dichtheit der Gasleitungen wurde im Rahmen des Gutachtens nicht geprüft. Es fehlt teilweise der gelbe Anstrich im Keller. Eine wiederkehrende G10 Gasüberprüfung gemäß ÖVGWG10 ist zu veranlassen, daraus resultierend können Arbeiten an der Gasleitung erforderlich sein.

Entrosten der Gasleitung und Aufbringen eines Korrosionsschutzanstriches samt gelber Warnfarbe, Überprüfung von Hausanschluss und Zähler. Das Erstellen einer Dichtheitsprobe wird empfohlen. Aufgrund des Alters der Hausinstallationen ist mit dem gelegentlichen Auftreten von Gebrechen, mit regelmäßigen Erhaltungsarbeiten, oder der notwendigen Anpassung an einen zeitgemäßen Standard zu rechnen.

*Frist 8-12 Wochen*



### 2.1.7. - Brand- / Rauchschutzabschlüsse, brandabschittsb. Bauteile



**(223)**

Das Gangfenster von im 2. und 3. Stock entsprechen nicht dem Brandschutz lt. OIB RL 2. Sobald Bestandteile eines Hauses saniert werden, sind sämtliche, aktuelle Vorschriften einzuhalten.

Die Fenster müssen durch solche mit einer Brandschutzverglasung getauscht werden..

*Sicherheitstechnische Verbesserungen, Frist 1-2 Jahre*



**(225)**

Der Zugang zum nicht mehr genutzten hofseitigen Keller erfolgt über den Stiegenlauf, die Türe in den straßenseitigen Keller und von dort über eine zweite Türe wieder über den Stiegenlauf. Da der Stiegenlauf zwischen dem Stiegenhaus und ehemaligen hofseitigen Keller baulich nicht getrennt ist, ist der ehemalige zweite Keller als Teil des Stiegenhaus zu betrachten. Die Türe vom gassenseitigen Keller hinab zum nicht mehr genutzten hofseitigen Keller ist mit keinem Selbstschließmechanismus versehen.

Es ist die Türe vom gassenseitigen Keller hinab zum nicht mehr genutzten hofseitigen Keller mit einer Schließmechanismus zu versehen, damit diese stets geschlossen ist. Weiters ist der ehemalige Keller, der als Teil des Stiegenhaus zu betrachten ist frei von Lagerungen oder sonstigen brennbaren Materialien zu halten. Die aus brandschutztechnischer Sicht geeignetere Alternative ist die Herstellung einer baulichen Trennung (REI90) im Stiegenlauf und der Tausch der Kellertüren selbstschließend auf EI2 30-C .

*Frist 8-12 Wochen*





### **Keller - nachträgliche Installationsleitungen (228)**

Es wurde ein aus Kunststoff hergestelltes Abflussrohr an der Decke abgehängt, welches von einem Magazin in den allgemeinen Kelelr führt. Hier ist augenscheinlich keine Brandschutzmanschett hergestellt worden.

Der Abfluß ist im Bereich der Durchführungen mittels Brandschutzmanschetten abzusichern.

*Sicherheitstechnische Verbesserungen, Frist 1-2 Jahre*



### **2.1.8. - Organisatorischer Brandschutz / Hausordnung**



#### **(220)**

Im Eingangsbereich ist der Altpapiercontainer neben dem Eingang aufgestellt. Dieser Container stellt eine Brandlast dar und ist dieser an einem anderen Ort aufzustellen.

Verlegung des Aufstellortes in den Hof NORD, wo bereits die Restmüllcontainer aufgestellt sind.

*Sofort zu erledigen*

### 3. - Maßnahmenkatalog

#### 3.1. - Frist: Sofort zu erledigen

- **Stiegenhaus und Wohnungerschließung - Handläufe und Treppengeländer (211)**

Im Treppenauge sind Eisengeländer mit einem Holzhandlauf vorhanden. An der Wand ist ein Holzhandlauf auf Wandkonsolen montiert. Der Anstrich des Geländers und des Handlaufes sind im gutem Zustand. Das innenliegende Geländer ist 108 cm hoch und entspricht den Anforderungen laut OIB RL 4 mit zumindest 100 cm. Im letzten Geschoß beträgt die Geländerhöhe 108 cm, aufgrund der Absturzhöhe von über 12 Meter, sollte dieses aber 110 cm betragen. Zwischen Erdgeschoß und 1. Stock sind Geländerfüllungen locker und lassen sich verdrehen. Somit ist die Geländerabsturzicherung im Bereich von 15 cm bis 60 in einer Richtung größer als 12 cm über der fertigen Stufenvorderkante. Dies stellt eine Absturzgefahr dar.

Lockere Geländerfüllungen fixieren und neu verankern. Erhöhung des Geländers zumindest im Dachgeschoß auf 110 cm.

- **(220)**

Im Eingangsbereich ist der Altpapiercontainer neben dem Eingang aufgestellt. Dieser Container stellt eine Brandlast dar und ist dieser an einem anderen Ort aufzustellen.

Verlegung des Aufstellortes in den Hof NORD, wo bereits die Restmüllcontainer aufgestellt sind.

#### 3.2. - Frist: Frist 8-12 Wochen

- **Stiegenhaus - Dachausstieg (202)**

Der Dachausstieg erfolgt vom Stiegenhauszwischenpodest unterhalb des 3. Stockes über eine Holzstufenkonstruktion. Diese Konstruktion ragt einerseits in die Gehlinie des Stiegenhauses (Abstand nur 70 cm von Antrittsufe) und andererseits befindet sich kein Handlauf auf der Konstruktion. Von dort aus gelangt man auf eine mit Holz gedeckte Terrasse. Der Zugang ist zwar versperrt, die Holzkonstruktion stellt aber eine Einschränkung der Durchgangsbreite des Stiegenhauses dar. Lt. OIB RL4 sind Treppen ab 2 Stufen mit einem einseitigen Handlauf auszustatten, sofern es sich um eine Nebentreppe bzw. um einen Zugang zu nicht mehr als zwei Wohnungen handelt.

Der Dachausstieg ist zu adaptieren, damit die durchgehende Breite des Stiegenlaufes nicht eingeschränkt wird, ein Handlauf ist zu montieren.

- **Keller - Allgemeines, Kellermauerwerk (206)**

Das aufgehende Mauerwerk besteht aus Vollziegelmauerwerk mit Öffnungen als scheidrechte Bögen. Das Mauerwerk weist Mauerfeuchte auf. Eine gewisse Mauerfeuchte ist bei Gebäuden in diesem Baualter konstruktionsbedingt vorhanden. Im Bereich oberhalb eines Kellerabteiles sind Risse ersichtlich. Neben einem alten angerosteten Stahlträger wurde als Erstmaßnahme augenscheinlich loses Ziegelmauerwerk im Zuge der Begehung durch den Ersteller dieses Gutachten entfernt.

Das Mauerwerk ist im Keller auf Festigkeit zu prüfen. Das restliche lose Ziegelmauerwerk ist zu entfernen, die Fugen sind auszukratzen und wieder kraftschlüssig neu zu vermauern.

- **Keller - Stahlträger (208)**

Stellenweise sind Betonunterzüge mit einer Unterkonstruktion aus Stahlträgern vorhanden. Diese Stahlträger weisen Korrosionsschäden auf. Am Mauerwerk wurden keine konstruktiven Beschädigungen festgestellt, konstruktive Mängel an den Stahlträgern können jedoch aufgrund der Korrosion nicht ausgeschlossen werden

Prüfen der Stahlkonstruktion auf Tragfähigkeit, Entrosten der Stahlträger, Aufbringen eines Schutzanstriches, eventuell sind zusätzliche statische Massnahmen erforderlich.

- **Stiegenhaus und Wohnungerschließung - Boden (221)**

Originalfliesen, es sind nur geringe Beschädigungen erkennbar. Dem Alter entsprechend befinden sich kleinere Unebenheiten im Belag. Es ist eine Bodenfliesen im Erdgeschoß vor dem Abgang zum Hauseingangstor locker.

Kontrolle Bodenbelag, schadhafte bzw. lockere Fliesen erneuern, bzw. neu verlegen.

- **Hof NORD Handläufe und Treppengeländer (213)**

Im Zugang zum Hof wo die Müllcontainer aufgestellt sind befindet sich ein Stiegenabgang mit 5 Stufen. Dieser ist zwar einseitig mit einem Handlauf versehen, allerdings fehlt die Absturzsicherung da keine Geländerfüllung vorhanden ist. Lt. OIB RL4 sind im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Gebäudes mit einer Fallhöhe von 60 cm oder mehr, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, jedenfalls aber ab einer Fallhöhe von 1,00 m, mit einer Absturzsicherung (Geländerfüllung max. vertikaler Abstand 12 cm) zu sichern.

Es ist, entsprechend den Anforderungen der OIB RL 4 eine Absturzsicherung im Bereich des Geländers zu montieren.

- **(214)**

Die Stiegenhausfenster verfügen im Bereich des Stiegenlaufs aufgrund der Höhe der Parapete über dem Treppenansatz nicht über ausreichende Absturzsicherungen. Zum Teil sind die Parapete unter 38 cm über dem Treppenansatz und somit nicht als Absturzsicherung gültig. Die Öffnungen der Geländerabsturzsicherung ist in einer Richtung größer als 12 cm im Bereich von 15 cm bis 60 cm über fertiger Stufenvorderkante. Dies ermöglicht ein Hochklettern.

Eine Absturzsicherungen an der Außenseite der Fenster in Form eines VSG-Glases oder einer Stahlkonstruktion ist herzustellen. Diese sollten bis zu einer Absturzhöhe von 12m 100cm über dem Parapet betragen, beträgt die Absturzhöhe über 12m sind 110cm Höhe über dem Parapet vorauszusetzen.

- **Keller - Absturzsicherung (226)**

Es wird ein Teil des im Bereich Hof NORD liegenden Kellers nicht mehr genutzt. Zum Zeitpunkt der Begehung war dieser Bereich mit Fahrradbügeln provisorisch abgetrennt. Diese stellen aber keinen ausreichende Absturzsicherung dar, da dahinter eine hohe Stufe liegt.

Es ist eine der OIB RL4 entsprechende Absturzsicherung mit zumindest 100 cm Höhe und geeigneter Füllung herzustellen.

- **Keller - Handlauf (227)**

Die Treppe im Keller, welche zum hinteren Bereich Hof Nord führt hat 2 Stufen. Lt. OIB RL4 sind Treppen ab 2 Stufen mit einem einseitigen Handlauf auszustatten, sofern es sich um eine Nebentreppe bzw. um einen Zugang zu nicht mehr als zwei Wohnungen handelt.

Der Handlauf ist zu ergänzen

- **Durchgangshöhe Stiegenhaus (217)**

Die Durchgangshöhe bei Ausgang zum Hof SÜD beträgt nur 182 cm. Laut OIB RL4 sind im Bereich von Gängen bei Türen zumindest 200 cm, ansonsten 210 cm Durchgangshöhe erforderlich.

Da eine bauliche Änderung sehr aufwendig ist, ist zumindest der Deckenbereich farblich (z..B. schwarz/gelb) zu markieren.

- **Hof NORD - Kellerfenster (218)**

Die Kellerfenster im Hof mit den Müllcontainern reichen bis knapp über dem Hofbelag hinunter. Sämtliche Glasfüllungen der Kunststofffenster bestehen nicht aus Sicherheitsglas, welche bei mechanischer Beanspruchung zu Bruch gehen und eine Verletzungs- und Absturzgefahr darstellen.

Die Gläser sind gegen bruchsicheres ESG-Glas zutauschen bzw. mit Splitterschutzfolien zu überkleben.

- **Hof NORD - Hoftüren (219)**

Einflügelige Holztür mit Glaseinlage und Oberlichte vom ebenerdigen Zugang in den Hof. Zweiflügelige. Die Holztüre und der Anstrich ist abgenutzt. Das Holztor verfügt über Glasfüllungen aus einfachem Floatglas, welche bei zu Bruch gehen eine Verletzungsgefahr darstellen. Das Glas der Holztüre sollte getauscht werden, da im Hof die Mülltonnen aufgestellt sind, und die Verglasung beim Transport der Kübel leicht beschädigt werden können.

Die Gläser sind gegen bruchsicheres ESG-Glas zu tauschen bzw. mit Splitterschutzfolien zu überkleben.

- **Hausinstallation - Gasleitung (229)**

Die Hauptgasleitung ist geschweißt und stellenweise saniert. Die Dichtheit der Gasleitungen wurde im Rahmen des Gutachtens nicht geprüft. Es fehlt teilweise der gelbe Anstrich im Keller. Eine wiederkehrende G10 Gasüberprüfung gemäß ÖVGWG10 ist zu veranlassen, daraus resultierend können Arbeiten an der Gasleitung erforderlich sein.

Entrosten der Gasleitung und Aufbringen eines Korrosionsschutzanstriches samt gelber Warnfarbe, Überprüfung von Hausanschluss und Zähler. Das Erstellen einer Dichtheitsprobe wird empfohlen. Aufgrund des Alters der Hausinstallationen ist mit dem gelegentlichen Auftreten von Gebrechen, mit regelmäßigen Erhaltungsarbeiten, oder der notwendigen Anpassung an einen zeitgemäßen Standard zu rechnen.

- **(225)**

Der Zugang zum nicht mehr genutzten hofseitigen Keller erfolgt über den Stiegenlauf, die Türe in den straßenseitigen Keller und von dort über eine zweite Türe wieder über den Stiegenlauf. Da der Stiegenlauf zwischen dem Stiegenhaus und ehemaligen hofseitigen Keller baulich nicht getrennt ist, ist der ehemalige zweite Keller als Teil des Stiegenhaus zu betrachten. Die Türe vom gassenseitigen Keller hinab zum nicht mehr genutzten hofseitigen Keller ist mit keinem Selbstschließmechanismus versehen.

Es ist die Türe vom gassenseitigen Keller hinab zum nicht mehr genutzten hofseitigen Keller mit einer Schließmechanismus zu versehen, damit diese stets geschlossen ist. Weiters ist der ehemalige Keller, der als Teil des Stiegenhaus zu betrachten ist frei von Lagerungen oder sonstigen brennbaren Materialien zu halten. Die aus brandschutztechnischer Sicht geeignetere Alternative ist die Herstellung einer baulichen Trennung (REI90) im Stiegenlauf und der Tausch der Kellertüren selbstschließend auf EI2 30-C .

### 3.3. - Frist: Frist 20 Wochen

#### ◦ Hof Nord - Fassadenverputz (198)

Die Fassaden sind glatt verputzt ausgeführt. Der Verputz weist augenscheinlich keine nennenswerten Schäden auf. Lediglich im Bereich der Saumrinne/ Ortgang ist ein Nässefleck feststellbar.

Die Verblechung ist durch einen Spengler im Bereich der Saumrinne / Ortgang zu kontrollieren  
Eine Dämmung der Fassaden könnte im Zuge einer Sanierung angedacht werden (Verbesserung)

#### ◦ Lichthof - Verputz (199)

Der Zugang erfolgt über den Keller. Die Fassadenflächen sind glatt verputzt. Aufgrund des verstopften Abflusses ist der Verputz im unteren Bereich äußerst schadhaft und muss erneuert werden. Soweit vom Keller aus ersichtlich befindet sich der Verputz oberhalb im brauchbaren Zustand.

Lose Putzteile sind abzuschlagen und die Fehlstellen neu zu verputzen, vorher ist der Abfluß instanzzusetzen..

#### ◦ Hintertrakt - Rauchfangkehrersteg (203)

Vom Dachausstieg gelangt man auf eine holzgedeckte Terrasse, die uagenscheinlich privat genutzt wird.

Die Geländer sind durchgängig, Aufgrund der Absturzhöhe von über 12,00 m1 bis zu einer Höhe von 110 cm auszuführen.

#### ◦ Keller - Verputz (207)

Die Kellerwände sind zum Großteil patschokkiert. Zum Teil liegt das Ziegelmauerwerk frei. Die patschokkierten Wandflächen zeigen Feuchteschäden am Verputz

Abschlagen des restlichen Verputzes, Freilegen und Reinigung des Mauerwerks.

#### ◦ Hof SÜD - Handläufe und Treppengelände (212)

Im Erdgeschoßzugang zum Hof fehlt der Handlauf nach der Hofausgangstüre bei den 2 Stufen. Lt. OIB RL4 sind Treppen ab 2 Stufen zumindest mit einem einseitigen Handlauf auszustatten, sofern es sich um eine Nebentreppe bzw. um einen Zugang zu nicht mehr als zwei Wohnungen handelt, ansonsten sind auf beiden Seiten Handläufe erforderlich.

Es ist, entsprechend den Anforderungen der OIB RL 4 ein durchgängiger und gut greifbarer Handlauf zu montieren.

- **Stiegenhaus und Wohnungerschließung - Durchgangshöhe (222)**

Die Durchgangshöhe des Stiegenaufgangs in den Dachboden beträgt im Bereich des Sturzes nur 188 cm. Laut OIB RL4 hat sind zumindest 210 cm gefordert.

Da eine bauliche Änderung sehr aufwendig ist, ist zumindest die Kante deutlich zu markieren (z.B. schwarz /gelb).

- **Hof SÜD- Kellerfenster (224)**

Das Kellerfenster im Hof reicht bis knapp über dem Hofbelag hinunter. Die Glasfüllung des Kunststofffensters besteht nicht aus Sicherheitsglas, welches bei mechanischer Beanspruchung zu Bruch gehen und eine Verletzungs- und Absturzgefahr darstellt.

Das Glas sind gegen bruchsicheres ESG-Glas zutauschen bzw. mit Splitterschutzfolien zu überkleben

### **3.4. - Frist: Sicherheitstechnische Verbesserungen, Frist 1-2 Jahre**

- **Gassenfassade - Fassadenverputz (194)**

Die ehemals gegliederte Fassade ist glatt verputzt und über dem Erdgeschoss durch ein Kordongesimse horizontal unterteilt. Zwischen den Fenstern im 1. - 3. Obergeschoß sind 3 vertikale glatt verputzte Lisenen angeordnet. Im Erdgeschoß befindet sich ein ca. 5 cm vorspringender Sockel aus Zementputz. Es sind über die gesamte Fassadenfläche, vor allem im Bereich der Fensterleibungen kleinflächige Schäden am Feinputz, soweit von der Gasse aus ersichtlich.

Lose Putzteile sind abzuschlagen und die Fehlstellen neu zu verputzen.

- **Gassefassade - Gesims- und Traufenverblechungen (195)**

An Traufenverblechung und Regenschutzblechen sind örtliche Verfärbungen am Verputz feststellbar, was auf eine nicht mehr intakte Verblechung schließen lässt. Soweit ersichtlich ist die Traufenverblechung in absehbarer Zeit gemeinsam mit der Fassade zu erneuern.

Eneuerung der Traufen und Regenschutzbleche im Zuge einer Fassadensanierung.

- **Hof SÜD- Fassadenverputz (197)**

Die Fassaden sind glatt verputzt ausgeführt. Der Verputz weist augenscheinlich keine größeren Schäden auf, teilweise wurde der Verputz im Bereich getauschter Fenster und unterhalb der Traufe neu verputzt. Ein alter Wasserschaden ist im Bereich der WC Gruppe festzustellen. Allerdings wurden Öffnungen für Antennenkabel durch das Mauerwerk gebohrt, hier ist auf eine ordnungsgemäße Abdichtung zu achten, bzw. sollten die Leitungen in geeignete wasserdichte Manschette geführt werden. Es ist mit Ausnahme im unterem Bereich der Fassade kein Anstrich vorhanden.

Die Antennenkabel sind mittels geeigneter Manschetten durch das Mauerwerk führen.

- **Schneeschutzsystem Ziegeltondach über 35 (201)**

Die Neigung der Steildächer beträgt augenscheinlich mehr als 35 °. Es sind Schneerechen oberhalb der Saumrinne angebracht. Hofseitig fungieren einzig alleine die Saumrinnen als Schneeschutzsystem. Lt. ÖNORM B3418 sollte bei Tondächern über 35° Neigung eine Kombination aus Schneehaltern aus Metall und Schneerechen montiert werden.

Trotz der Rauigkeit der Dachziegel ist die zusätzliche Montage von Schneehaltern aus Metall zu

empfehlen. Zusätzlich sollte bei Schneelage eine Tauwetterkontrolle veranlasst und Schneestangen aufgestellt werden, auch wenn diese Maßnahmen haftungsrechtlich nicht ausreichend sind.

- **Gassenfassade - Hauseingangsportal (215)**

Im Eingangsbereich vor dem Haustor befindet sich ein Podest mit einer Stufe. Lt. OIB RL 4 sind Einzelstufen nicht zulässig

Des Weiteren sollte falls möglich die Stufenvorderkante durch Einfräsung markiert werden.

- **Gassenfassade - Kellerfenster (216)**

Kellerfenster aus Eisen mit Glasfüllungen, Anstrich ist neu. Die Gläser bestehen aus einfachem Drahtgitterglas, welche bei mechanischer Beanspruchung zu Bruch gehen und eine Verletzungs- und Absturzgefahr darstellen. Viele Gläser sind bereits geprungen.

Beim Tausch der Gläser ist Sicherheitsglas zu verwenden, da Drahtgitterglas nicht mehr zulässig ist.

- **Hausinstallation - Stromversorgung (230)**

Großteils bereits saniert und in gutem Zustand. Bei den Verteilerkästen des Stiegenhauses sind überwiegend Schraubsicherungen vor zu finden.

Schraubsicherungen sind seit 1.1.2015 nicht mehr Stand der Technik, da sie keinen Berührschutz aufweisen und nicht laienbedienbar sind. Bei Sanierung einer entsprechenden Wohnung sind die Schraubsicherungen gegen Sicherungstrennschalter auszutauschen.

- **(223)**

Das Gangfenster von im 2. und 3. Stock entsprechen nicht dem Brandschutz lt. OIB RL 2. Sobald Bestandteile eines Hauses saniert werden, sind sämtliche, aktuelle Vorschriften einzuhalten.

Die Fenster müssen durch solche mit einer Brandschutzverglasung getauscht werden..

- **Keller - nachträgliche Installationsleitungen (228)**

Es wurde ein aus Kunststoff hergestelltes Abflussrohr an der Decke abgehängt, welches von einem Magazin in den allgemeinen Kelelr führt. Hier ist augenscheinlich keine Brandschutzmanschett hergestellt worden.

Der Abfluß ist im Bereich der Durchführungen mittels Brandschutzmanschetten abzusichern.

### **3.5. - Frist: Instandhaltungsmaßnahmen und Verbesserungen**

- **Beschreibung Gebäude/ Verortung (193)**

Die Liegenschaft ist mit einem Gassen- und Hintertrakt und einem dazwischenliegendem Stiegenhaus bebaut. Das Stiegenhaus ist seitlich von 2 Innenhöfen flankiert und es befindet sich 1 Lichthof im Vordertrakt. Das gegenständliche Gebäude besteht aus Keller, Erdgeschoss und 3 Obergeschoßen.

- **Feuermauer Gassentrakt Nord und Süd - Fassadenverputz (196)**

Die über dem Dach befindlichen Feuermauern Nord und Süd sind von der Gasse aus nur teilweise einsehbar, waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht begehbar und daher nur eingeschränkt zu beurteilen. Soweit ersichtlich, ist der Verputz in brauchbarem Zustand.

Eine Dämmung der Feuermauern könnte im Zuge einer Sanierung angedacht werden.

- **Feuermauer Hintertrakt Nord - Fassadenverputz (200)**

Die Feuermauer NORD im Hintertrakt war nur von der Nachbarliegenschaft aus teilweise einsehbar, zum Zeitpunkt der Befundaufnahme aber nicht begehbar und wurde nur eingeschränkt beurteilt. Soweit ersichtlich, ist der Verputz im brauchbarem Zustand.

Eine Dämmung der Fassade könnte im Zuge einer Sanierung angedacht werden

- **Eingangsbereich - Verputz und Malerei (204)**

Im Eingangsbereich ist seitlich der Verputz ausgebssert worden, die Malerei fehlt in diesem Bereich.

Ergänzung der Malerei.

- **Stiegenhaus und Wohnungerschließung - Verputz und Malerei (205)**

Die Malerfarbe ist zwar sehr alt, aber im brauchbarem Zustand. Im Bereich der Elektrosteigleitungen und im untersten Stiegenhauspodest wurde der Verputz neu hergestellt, hier fehlt der Farbanstrich.

Ergänzung der Malerei.

## 4. - Zusammenfassung - Verweis auf noch durchzuführende Kontrollen

### 4.1. - Laut ON B1300 noch durchzuführende Kontrollen

Anbei der Verweis auf die Kontrollen die aufgrund der vorliegenden gesetzlichen Überprüfungen mit den zuständigen Kontrollorganen (Ziviltechniker, Brandschutzbeauftragter, usw.) noch durchzuführen sind.

Kontrollen	Erforderliche Befugnis
Überprüfung lt. VGW-Richtlinie G10	Gas-, Wasser-, Heizungsinstallateur
Tauwetterkontrolle	Sachverständiger
Blitzschutz	Elektrotechniker
Überprüfung lt. Elektrotechnikverordnung	Elektrotechniker
Dachzustandsbericht	Dachdecker

Die angeführten Kontrollen beziehen sich nur auf Fachbereich 1 (Technische Objektsicherheit) und Fachbereich 2 (Gefahrenvermeidung und Brandschutz). Für den Fachbereich 3 (Gesundheits- und Umweltschutz) und Fachbereich 4 (Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren) wurden keine modellhaften Checklisten erstellt, weil diese vorwiegend für Gebäude mit anderen Nutzungen (z.B. Betriebsobjekte, Veranstaltungsstätten, öffentliche Gebäude) maßgeblich sind und die für Wohngebäude zutreffenden Elemente in die gegenständlichen Checklisten der Fachbereiche 1 und 2 aufgenommen worden sind.

## 5. - Annex

Im Anhang ist die Checkliste für die Objektsicherheitsprüfung von Wohngebäuden laut ÖNORM B1300 in der letztgültigen Fassung angefügt. Verantwortungsträger, Sicherheitsbeauftragte und Aufgabenträger sind seitens der Hausverwaltung auszuwählen und gesondert zu beauftragen.

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstech. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
<b>Fassade/Gesimse</b>								
Verformungen / Sprünge	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	<p>5 Beschreibung Gebäude / Verortung (193)</p> <p>Die Liegenschaft ist mit einem Gassen- und Hintertrakt und einem dazwischenliegendem Stiegenhaus bebaut. Das Stiegenhaus ist seitlich von 2 Innenhöfen flankiert und es befindet sich 1 Lichthof im Vordertrakt. Das gegenständliche Gebäude besteht aus Keller, Erdgeschoss und 3 Obergeschoßen.</p> <p>4 Gassenfassade - Fassadenverputz (194)</p> <p>Die ehemals gegliederte Fassade ist glatt verputzt und über dem Erdgeschoss durch ein Kordongesimse horizontal unterteilt. Zwischen den Fenstern im 1. - 3. Obergeschoß sind 3 vertikale glatt verputzte Lisenen angeordnet. Im Erdgeschoß befindet sich ein ca. 5 cm vorspringender Sockel aus Zementputz. Es sind über die gesamte Fassadenfläche, vor allem im Bereich der Fensterleibungen kleinflächige Schäden am Feinputz, soweit von der Gasse aus ersichtlich.</p> <p>Lose Putzteile sind abzuschlagen und die Fehlstellen neu zu verputzen.</p> <p>5 Feuermauer Gassenstrakt Nord und Süd - Fassadenverputz (196)</p> <p>Die über dem Dach befindlichen Feuermauern Nord und Süd sind von der Gasse aus nur teilweise einsehbar, waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht begehbar und daher nur eingeschränkt zu beurteilen. Soweit ersichtlich, ist der Verputz in brauchbarem Zustand.</p> <p>Eine Dämmung der Feuermauern könnte im Zuge einer Sanierung angedacht werden.</p> <p>3 Hof Nord - Fassadenverputz (198)</p> <p>Die Fassaden sind glatt verputzt ausgeführt. Der Verputz weist augenscheinlich keine nennenswerten Schäden auf. Lediglich im Bereich der Saumrinne / Ortgang ist ein Nässefleck feststellbar.</p> <p>Die Verblechung ist durch einen Spengler im Bereich der Saumrinne / Ortgang zu kontrollieren Eine Dämmung der Fassaden könnte im Zuge einer Sanierung angedacht werden (Verbesserung)</p>	/			
Korrosionsspuren / Abplatzungen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	<p>4 Gassefassade - Gesims- und Traufenverblechungen (195)</p> <p>An Traufenverblechung und Regenschutzblechen sind örtliche Verfärbungen am Verputz feststellbar, was auf eine nicht mehr intakte Verblechung schließen lässt. Soweit ersichtlich ist die Traufenverblechung in absehbarer Zeit gemeinsam mit der Fassade zu erneuern.</p> <p>Eneuerung der Traufen und Regenschutzbleche im Zuge einer Fassadensanierung.</p>	/			

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstechn. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
Korrosionsspuren / Abplatzungen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	5 Feuermauer Hintertrakt Nord - Fassadenverputz (200)  Die Feuermauer NORD im Hintertrakt war nur von der Nachbarliegenschaft aus teilweise einsehbar, zum Zeitpunkt der Befundaufnahme aber nicht begehbar und wurde nur eingeschränkt beurteilt. Soweit ersichtlich, ist der Verputz im brauchbarem Zustand.  Eine Dämmung der Fassade könnte im Zuge einer Sanierung angedacht werden		/		
Wassereintritte / Hinternässung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	4 Hof SÜD- Fassadenverputz (197)  Die Fassaden sind glatt verputzt ausgeführt. Der Verputz weist augenscheinlich keine größeren Schäden auf, teilweise wurde der Verputz im Bereich getauschter Fenster und unterhalb der Traufe neu verputzt. Ein alter Wasserschaden ist im Bereich der WC Gruppe festzustellen. Allerdings wurden Öffnungen für Antennenkabel durch das Mauerwerk gebohrt, hier ist auf eine ordnungsgemäße Abdichtung zu achten, bzw. sollten die Leitungen in geeignete wasserdichte Manschette geführt werden. Es ist mit Ausnahme im unterem Bereich der Fassade kein Anstrich vorhanden.  Die Antennenkabel sind mittels geeigneter Manschetten durch das Mauerwerk führen.  3 Lichthof - Verputz (199)  Der Zugang erfolgt über den Keller. Die Fassadenflächen sind glatt verputzt. Aufgrund des verstopften Abflusses ist der Verputz im unteren Bereich äußerst schadhaft und muss erneuert werden. Soweit vom Keller aus ersichtlich befindet sich der Verputz oberhalb im brauchbaren Zustand.  Lose Putzteile sind abzuschlagen und die Fehlstellen neu zu verputzen, vorher ist der Abfluß instandzusetzen..		/		
Befestigungen / Abdeckungen / Ver fugungen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Veränderungen durch Nutzer	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Anbringung von dichten Sichtschutz einrichtungen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Dach</b>								
Dachkonstruktion	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstechn. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
Eindeckung / Schneefangeinrichtungen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	4 Schneeschutzsystem Ziegeltondach über 35 (201)  Die Neigung der Steildächer beträgt augenscheinlich mehr als 35 °. Es sind Schneerechen oberhalb der Saumrinne angebracht. Hofseitig fungieren einzig alleine die Saumrinnen als Schneeschutzsystem. Lt. ÖNORM B3418 sollte bei Tondächern über 35° Neigung eine Kombination aus Schneehaltern aus Metall und Schneerechen montiert werden.  Trotz der Rauigkeit der Dachziegel ist die zusätzliche Montage von Schneehaltern aus Metall zu empfehlen. Zusätzlich sollte bei Schneelage eine Tauwetterkontrolle veranlasst und Schneestangen aufgestellt werden, auch wenn diese Maßnahmen haftungsrechtlich nicht ausreichend sind.	/			
Kamin- / Lüftungsköpfe	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja		/			
Attika- / Saum- / Ortgangverblechung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja		/			
Saum- / Hängerinnen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja		/			
Regenabfallrohre / Regensinkkästen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja		/			
sonstige Befestigungen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja		/			
Dachrinnenheizung Funktionsprüfung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja		/			
Rauchfangkehrer-Lauftreppen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	3 Hintertrakt - Rauchfangkehrersteg (203)  Vom Dachausstieg gelangt man auf eine holzgedeckte Terrasse, die augenscheinlich privat genutzt wird.  Die Geländer sind durchgängig, Aufgrund der Absturzhöhe von über 12,00 m1 bis zu einer Höhe von 110 cm auszuführen.	/			

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstechn. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
Außenleitern	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	2 Stiegenhaus - Dachausstieg (202)  Der Dachausstieg erfolgt vom Stiegenhauszwischenpodest unterhalb des 3. Stockes über eine Holzstufenkonstruktion. Diese Konstruktion ragt einerseits in die Gehlinie des Stiegenhauses (Abstand nur 70 cm von Antrittsufe) und andererseits befindet sich kein Handlauf auf der Konstruktion. Von dort aus gelangt man auf eine mit Holz gedeckte Terrasse. Der Zugang ist zwar versperrt, die Holzkonstruktion stellt aber eine Einschränkung der Durchgangsbreite des Stiegenhauses dar. Lt. OIB RL4 sind Treppen ab 2 Stufen mit einem einseitigen Handlauf auszustatten, sofern es sich um eine Nebentreppe bzw. um einen Zugang zu nicht mehr als zwei Wohnungen handelt.  Der Dachausstieg ist zu adaptieren, damit die durchgehende Breite des Stiegenlaufes nicht eingeschränkt wird, ein Handlauf ist zu montieren.	/			
Blitzschutz / Antennen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja		/			
Vordächer / Überkopfverglasungen / Lichtkuppeln	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja		/			
<b>Allgemein genutzte Teile der Gesamtanlage</b>								
Wand- Deckenflächen / Risse, Abplatzungen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	5 Eingangsbereich - Verputz und Malerei (204)  Im Eingangsbereich ist seitlich der Verputz ausgebessert worden, die Malerei fehlt in diesem Bereich.  Ergänzung der Malerei.  5 Stiegenhaus und Wohnungerschließung - Verputz und Malerei (205)  Die Malerfarbe ist zwar sehr alt, aber im brauchbarem Zustand. Im Bereich der Elektrosteigleitungen und im untersten Stiegenhauspodest wurde der Verputz neu hergestellt, hier fehlt der Farbanstrich.  Ergänzung der Malerei.  2 Keller - Allgemeines, Kellermauerwerk (206)  Das aufgehende Mauerwerk besteht aus Vollziegelmauerwerk mit Öffnungen als scheidrechte Bögen. Das Mauerwerk weist Mauerfeuchte auf. Eine gewisse Mauerfeuchte ist bei Gebäuden in diesem Baualter konstruktionsbedingt vorhanden. Im Bereich oberhalb eines Kellerabteiles sind Risse ersichtlich. Neben einem alten angerosteten Stahlträger wurde als Erstmaßnahme augenscheinlich loses Ziegelmauerwerk im Zuge der Begehung durch den Ersteller dieses Gutachten entfernt.  Das Mauerwerk ist im Keller auf Festigkeit zu prüfen. Das restliche lose Ziegelmauerwerk ist zu entfernen, die Fugen sind auszukratzen und wieder kraftschlüssig neu zu vermauern.	/			

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstechn. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
Wand- Deckenflächen / Risse, Abplatzungen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	<p>3 Keller - Verputz (207)</p> <p>Die Kellerwände sind zum Großteil patschokkiert. Zum Teil liegt das Ziegelmauerwerk frei. Die patschokkierten Wandflächen zeigen Feuchteschäden am Verputz</p> <p>Abschlagen des restlichen Verputzes, Freilegen und Reinigung des Mauerwerks.</p> <p>2 Keller - Stahlträger (208)</p> <p>Stellenweise sind Betonunterzüge mit einer Unterkonstruktion aus Stahlträgern vorhanden. Diese Stahlträger weisen Korrosionsschäden auf. Am Mauerwerk wurden keine konstruktiven Beschädigungen festgestellt, konstruktive Mängel an den Stahlträgern können jedoch aufgrund der Korrosion nicht ausgeschlossen werden</p> <p>Prüfen der Stahlkonstruktion auf Tragfähigkeit, Entrosten der Stahlträger, Aufbringen eines Schutzanstriches, eventuell sind zusätzliche statische Massnahmen erforderlich.</p>		/		
Bodenbelag / Unebenheiten / Verschmutzungen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	<p>2 Stiegenhaus und Wohnungerschließung - Boden (221)</p> <p>Originalfliesen, es sind nur geringe Beschädigungen erkennbar. Dem Alter entsprechend befinden sich kleinere Unebenheiten im Belag. Es ist eine Bodenfliesen im Erdgeschoß vor dem Abgang zum Hauseingangstor locker.</p> <p>Kontrolle Bodenbelag, schadhafte bzw. lockere Fliesen erneuern, bzw. neu verlegen.</p>		/		
Treppe; Risse in Untersichten / Stufen; Schäden	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Geländer, Handlauf: Befestigung, Höhe	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	<p>1 Stiegenhaus und Wohnungerschließung - Handläufe und Treppengeländer (211)</p> <p>Im Treppenauge sind Eisengeländer mit einem Holzhandlauf vorhanden. An der Wand ist ein Holzhandlauf auf Wandkonsolen montiert. Der Anstrich des Geländers und des Handlaufes sind im gutem Zustand. Das innenliegende Geländer ist 108 cm hoch und entspricht den Anforderungen laut OIB RL 4 mit zumindest 100 cm. Im letzten Geschoß beträgt die Geländerhöhe 108 cm, aufgrund der Absturzhöhe von über 12 Meter, sollte dieses aber 110 cm betragen. Zwischen Erdgeschoß und 1. Stock sind Geländerfüllungen locker und lassen sich verdrehen. Somit ist die Geländerabsturzicherung im Bereich von 15 cm bis 60 in einer Richtung größer als 12 cm über der fertigen Stufenvorderkante. Dies stellt eine Absturzgefahr dar.</p> <p>Lockere Geländerfüllungen fixieren und neu verankern. Erhöhung des Geländers zumindest im Dachgeschoß auf 110 cm.</p>		/		

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstechn. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
Geländer, Handlauf: Befestigung, Höhe	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	<p>3 Hof SÜD - Handläufe und Treppengelände (212)</p> <p>Im Erdgeschoßzugang zum Hof fehlt der Handlauf nach der Hofausgangstüre bei den 2 Stufen. Lt. OIB RL4 sind Treppen ab 2 Stufen zumindest mit einem einseitigen Handlauf auszustatten, sofern es sich um eine Nebentreppe bzw. um einen Zugang zu nicht mehr als zwei Wohnungen handelt, ansonsten sind auf beiden Seiten Handläufe erforderlich.</p> <p>Es ist, entsprechend den Anforderungen der OIB RL 4 ein durchgängiger und gut greifbarer Handlauf zu montieren.</p> <p>2 Hof NORD Handläufe und Treppengeländer (213)</p> <p>Im Zugang zum Hof wo die Müllcontainer aufgestellt sind befindet sich ein Stiegenabgang mit 5 Stufen. Dieser ist zwar einseitig mit einem Handlauf versehen, allerdings fehlt die Absturzsicherung da keine Geländerfüllung vorhanden ist. Lt. OIB RL4 sind im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Gebäudes mit einer Fallhöhe von 60 cm oder mehr, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, jedenfalls aber ab einer Fallhöhe von 1,00 m, mit einer Absturzsicherung (Geländerfüllung max. vertikaler Abstand 12 cm) zu sichern.</p> <p>Es ist, entsprechend den Anforderungen der OIB RL 4 eine Absturzsicherung im Bereich des Geländers zu montieren.</p> <p>2 (214)</p> <p>Die Stiegenhausfenster verfügen im Bereich des Stiegenlaufs aufgrund der Höhe der Parapete über dem Treppenansatz nicht über ausreichende Absturzsicherungen. Zum Teil sind die Parapete unter 38 cm über dem Treppenansatz und somit nicht als Absturzsicherung gültig. Die Öffnungen der Geländerabsturzsicherung ist in einer Richtung größer als 12 cm im Bereich von 15 cm bis 60 cm über fertiger Stufenvorderkante. Dies ermöglicht ein Hochklettern.</p> <p>Eine Absturzsicherungen an der Außenseite der Fenster in Form eines VSG-Glases oder einer Stahlkonstruktion ist herzustellen. Diese sollten bis zu einer Absturzhöhe von 12m 100cm über dem Parapet betragen, beträgt die Absturzhöhe über 12m sind 110cm Höhe über dem Parapet vorauszusetzen.</p> <p>4 Gassenfassade - Hauseingangsportal (215)</p> <p>Im Eingangsbereich vor dem Haustor befindet sich ein Podest mit einer Stufe. Lt. OIB RL 4 sind Einzelstufen nicht zulässig</p> <p>Des weiteren sollte falls möglich die Stufenvorderkante durch Einfräsung markiert werden.</p>	/			

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstechn. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
Geländer, Handlauf: Befestigung, Höhe	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	<p>2 Keller - Absturzsicherung (226)</p> <p>Es wird ein Teil des im Bereich Hof NORD liegenden Kellers nicht mehr genutzt. Zum Zeitpunkt der Begehung war dieser Bereich mit Fahrradbügeln provisorisch abgetrennt. Diese stellen aber keinen ausreichende Absturzsicherung dar, da dahinter eine hohe Stufe liegt.</p> <p>Es ist eine der OIB RL4 entsprechende Absturzsicherung mit zumindest 100 cm Höhe und geeigneter Füllung herzustellen.</p> <p>2 Keller - Handlauf (227)</p> <p>Die Treppe im Keller, welche zum hinteren Bereich Hof Nord führt hat 2 Stufen. Lt. OIB RL4 sind Treppen ab 2 Stufen mit einem einseitigen Handlauf auszustatten, sofern es sich um eine Nebentreppe bzw. um einen Zugang zu nicht mehr als zwei Wohnungen handelt.</p> <p>Der Handlauf ist zu ergänzen</p>		/		
Durchgangshöhen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	<p>2 Durchgangshöhe Stiegenhaus (217)</p> <p>Die Durchgangshöhe bei Ausgang zum Hof SÜD beträgt nur 182 cm. Laut OIB RL4 sind im Bereich von Gängen bei Türen zumindest 200 cm, ansonsten 210 cm Durchgangshöhe erforderlich.</p> <p>Da eine bauliche Änderung sehr aufwendig ist, ist zumindest der Deckenbereich farblich (z.B. schwarz / gelb) zu markieren.</p> <p>3 Stiegenhaus und Wohnungerschließung - Durchgangshöhe (222)</p> <p>Die Durchgangshöhe des Stiegenaufgangs in den Dachboden beträgt im Bereich des Sturzes nur 188 cm. Laut OIB RL4 hat sind zumindest 210 cm gefordert.</p> <p>Da eine bauliche Änderung sehr aufwendig ist, ist zumindest die Kante deutlich zu markieren (z.B. schwarz / gelb).</p>		/		
Verglasungen Bruch / Sprung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Allgemeinbeleuchtung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Parapethöhe Fenster	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Fenster- und Türkonstruktionen</b>								

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstechn. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
Schließfunktionen / Beschläge / Verglasungen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	<p>4 Gassenfassade - Kellerfenster (216)</p> <p>Kellerfenster aus Eisen mit Glasfüllungen, Anstrich ist neu. Die Gläser bestehen aus einfachem Drahtgitterglas, welche bei mechanischer Beanspruchung zu Bruch gehen und eine Verletzungs- und Absturzgefahr darstellen. Viele Gläser sind bereits geprüngt.</p> <p>Beim Tausch der Gläser ist Sicherheitsglas zu verwenden, da Drahtgitterglas nicht mehr zulässig ist.</p> <p>2 Hof NORD - Kellerfenster (218)</p> <p>Die Kellerfenster im Hof mit den Müllcontainern reichen bis knapp über dem Hofbelag hinunter. Sämtliche Glasfüllungen der Kunststofffenster bestehen nicht aus Sicherheitsglas, welche bei mechanischer Beanspruchung zu Bruch gehen und eine Verletzungs- und Absturzgefahr darstellen.</p> <p>Die Gläser sind gegen bruchsicheres ESG-Glas zutauschen bzw. mit Splitterschutzfolien zu überkleben.</p> <p>2 Hof NORD - Hoftüren (219)</p> <p>Einfügelige Holztür mit Glaseinlage und Oberlichte vom ebenerdigen Zugang in den Hof. Zweifügelige. Die Holztüre und der Anstrich ist abgenutzt. Das Holztor verfügt über Glasfüllungen aus einfachem Floatglas, welche bei zu Bruch gehen eine Verletzungsgefahr darstellen. Das Glas der Holztüre sollte getauscht werden, da im Hof die Mülltonnen aufgestellt sind, und die Verglasung beim Transport der Kübel leicht beschädigt werden können.</p> <p>Die Gläser sind gegen bruchsicheres ESG-Glas zu tauschen bzw. mit Splitterschutzfolien zu überkleben.</p> <p>3 Hof SÜD- Kellerfenster (224)</p> <p>Das Kellerfenster im Hof reicht bis knapp über dem Hofbelag hinunter. Die Glasfüllung des Kunststofffensters besteht nicht aus Sicherheitsglas, welches bei mechanischer Beanspruchung zu Bruch gehen und eine Verletzungs- und Absturzgefahr darstellt.</p> <p>Das Glas sind gegen bruchsicheres ESG-Glas zutauschen bzw. mit Splitterschutzfolien zu überkleben</p>	/			
<b>Aussenanlagen</b>								
Außentreppen, Rampen, Stützmauern, Einfriedungen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Befestigte Oberflächen wie Geh- und Radweg / Rampen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Abdeckungen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Außenbeleuchtung: Befestigung / Funktion	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstechn. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
Baumbestand, Bepflanzung Verkehrssicherheit	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Beschilderung, Absperrung Feuerwehrezufahrt	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Kinderspielplätze</b>								
Spielgeräte, zB Fallschutz, Standsicherheit, Zustand	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Sauna/Fitness</b>								
Scheuerdesinfektion	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
E-Befund	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Behördenbegehung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Schwimmbad/Schwimmbiotop</b>								
Einhaltung aller erford. Prüfkriterien betr. Wassergüte	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Behördenbegehung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Wassergüte (Buch)	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Trinkwasserbrunnen</b>								
Wassergüte, bakteriologische Unbedenklichkeit	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Grundwasserbrunnen</b>								
Wassergüte, bakteriologische Unbedenklichkeit	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Wasseraufbereitung/Hebeanlagen Drucksteigerungsanlagen</b>								
Funktionsprüfung / Jährliche Instandhaltung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Aufzugsanlagen</b>								

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstechn. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
Kabinentüre / Kabinenbeleuchtung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Fehlerüberwachungssystem, Notrufsystem	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Nachrüsterfordernis	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Aufzugsanlagen - Wartung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Aufzugsanlagen - Sicherheitsprüfung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Zentrale Abluftanlagen, Zentrale Wohnungslüftung</b>								
Filterwechsel / Einregulierung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Befestigung / Undichtheiten / Wirkungsgrad	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Funktionsprüfung - Wartung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Sonstige Lüftungsanlagen</b>								
Filterwechsel / Einregulierung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Befestigung / Undichtheiten / Wirkungsgrad	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Funktionsprüfung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Garagentore/Schrankenanlagen</b>								
Sicherheitsprüfung - Prüfbuch + Wartung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Mechanische Stellplatzeinrichtungen</b>								
Sicherheitsprüfung - Prüfbuch	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Parkplätze im Freien (zB in Höfen)</b>								

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstechn. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
Beschlädigung / Kennzeichnung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
nicht näher als 2 m zu Fassade mit Fenstern zu Aufenthaltstr.	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
keine Beilagerungen / ungenehmigte Flugdächer u. Ä.	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Technische Einrichtungen für barrierefreie Gestaltung</b>								
Aufstiegshilfen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Notrufeinrichtungen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Elektroinstallationen, Blitzschutz</b>								
Überprüfungen betr. die allgem. Teile der Wohngebäude	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Allgemeine Sichtkontrolle	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	4 Hausinstallation - Stromversorgung (230)  Großteils bereits saniert und in gutem Zustand. Bei den Verteilerkästen des Stiegenhauses sind überwiegend Schraubsicherungen vor zu finden.  Schraubsicherungen sind seit 1.1.2015 nicht mehr Stand der Technik, da sie keinen Berührschutz aufweisen und nicht laienbedienbar sind. Bei Sanierung einer entsprechenden Wohnung sind die Schraubsicherungen gegen Sicherungstrennschalter auszutauschen.		/		
<b>Ölheizungen/Öltankräume</b>								
Sichtkontrolle betr. Undichtheiten	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Sicherheitsüberprüfung Ölheizungen / Tankräume	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Gasleitungen</b>								
Überprüfung gemäß ÖVGW - Richtlinie 10	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstechn. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
Allgemeine Sichtkontrolle	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	2 Hausinstallation - Gasleitung (229)  Die Hauptgasleitung ist geschweißt und stellenweise saniert. Die Dichtheit der Gasleitungen wurde im Rahmen des Gutachtens nicht geprüft. Es fehlt teilweise der gelbe Anstrich im Keller. Eine wiederkehrende G10 Gasüberprüfung gemäß ÖVGWG10 ist zu veranlassen, daraus resultierend können Arbeiten an der Gasleitung erforderlich sein.  Entrosten der Gasleitung und Aufbringen eines Korrosionsschutzanstriches samt gelber Warnfarbe, Überprüfung von Hausanschluss und Zähler. Das Erstellen einer Dichtheitsprobe wird empfohlen. Aufgrund des Alters der Hausinstallationen ist mit dem gelegentlichen Auftreten von Gebrechen, mit regelmäßigen Erhaltungsarbeiten, oder der notwendigen Anpassung an einen zeitgemäßen Standard zu rechnen.		/		
<b>Warmwasserverteilnetz</b>								
Jährliche Überprüfung der Wasserqualität	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Wasserleitungen</b>								
Allgemeine Sichtkontrolle	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Behördenauflagen</b>								
Einhaltung besonderer Behördenauflagen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Feuerwehruzufahrten</b>								
Aufstellflächen Freihalten / Anleiterbarkeit / Beschilderung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Sperrbarkeit von Abschränkungen, Poller u. Ä.	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
WEZ 2000 Schlüssel, FW Schlüsselsafe	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Schneeräumung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Halteverbote	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Löschwasserversorgung</b>								
Hydranten / Zugänglichkeit / Funktionsprüfung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstechn. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
--	-------------------------------	---------------------------------	---------	--	----------------------	---	--------------------------	----------

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstechn. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
<b>Hauptabsperreinrichtungen</b>								
Gas, Wasser, Elektro	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Zugänglichkeit / Beschilderung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Abschottungen</b>								
Veränderungen / Nachinstallation	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Brand- / Rauchschutzabschlüsse, brandabschittsb. Bauteile</b>								
Funktion / Selbstschließung / Beschläge	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	<p>4 (223)</p> <p>Das Gangfenster von im 2. und 3. Stock entsprechen nicht dem Brandschutz lt. OIB RL 2. Sobald Bestandteile eines Hauses saniert werden, sind sämtliche, aktuelle Vorschriften einzuhalten.</p> <p>Die Fenster müssen durch solche mit einer Brandschutzverglasung getauscht werden..</p> <p>2 (225)</p> <p>Der Zugang zum nicht mehr genutzten hofseitigen Keller erfolgt über den Stiegenlauf, die Türe in den straßenseitigen Keller und von dort über eine zweite Türe wieder über den Stiegenlauf. Da der Stiegenlauf zwischen dem Stiegenhaus und ehemaligen hofseitigen Keller baulich nicht getrennt ist, ist der ehemalige zweite Keller als Teil des Stiegenhaus zu betrachten. Die Türe vom gassenseitigen Keller hinab zum nicht mehr genutzten hofseitigen Keller ist mit keinem Selbstschließmechanismus versehen.</p> <p>Es ist die Türe vom gassenseitigen Keller hinab zum nicht mehr genutzten hofseitigen Keller mit einer Schließmechanismus zu versehen, damit diese stets geschlossen ist. Weiters ist der ehemalige Keller, der als Teil des Stiegenhaus zu betrachten ist frei von Lagerungen oder sonstigen brennbaren Materialien zu halten. Die aus brandschutztechnischer Sicht geeignetere Alternative ist die Herstellung einer baulichen Trennung (REI90) im Stiegenlauf und der Tausch der Kellertüren selbstschließend auf EI2 30-C .</p> <p>4 Keller - nachträgliche Installationsleitungen (228)</p> <p>Es wurde ein aus Kunststoff hergestelltes Abflussrohr an der Decke abgehängt, welches von einem Magazin in den allgemeinen Kelelr führt. Hier ist augenscheinlich keine Brandschutzmanschett hergestellt worden.</p> <p>Der Abfluß ist im Bereich der Durchführungen mittels Brandschutzmanschetten abzusichern.</p>		/		
Feststellanlagen / Handauslösung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Allgemein zugängliche Lüftungsanlagen/Brandschutzklappen</b>								

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstechn. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
Wartung, Funktionsprüfung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Luffführende Leitungen</b>								
Brandbeständige Verkleidungen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Schachtabschlüsse / Revisionsöffnungen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Fluchtwege</b>								
Treppenhäuser nicht brennbar	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Prüfung der Freihaltung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Fluchtwegbeleuchtung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Lüftbarkeit der Treppenhäuser</b>								
Fenster / Braudrauchentlüftung an oberster Stelle	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Manuelle Auslöseeinrichtung im EG und im ob. Aufenthaltsges.	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Funktionsprüfung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Brandrauchentlüftung - Wartung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Beschilderung / Orientierungsbeleuchtung / Notbeleuchtung</b>								
Funktionsprüfung (monatlicher Probebetrieb)	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Beschilderung, Stockwerksbezeichnungen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Lagerungen in allgemeinen Teilen der Gesamtanlage</b>								
Keine leicht entflammaren Stoffe, Flüssigkeiten im Keller, ..	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstechn. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
<b>Heiz- bzw. Kesselräume</b>								
Brandschutztüren	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
keine Lagerung von zusätzlichen Brandlasten	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Heizkessel - Allgemeine Sichtkontrolle	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Heizkessel - Wartungsvertrag	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Brennstofflagerräume</b>								
Brandabschnittsbildung, Brandschutztüren	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Wannenausbildung bei Ölfeuerungen, Dichtheitsprüfung ...	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Allgemein zugängliche Feuerstätten</b>								
Feuerstätten - Wartung und Sicherheitsprüfung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Rauch- und Abgasfänge</b>								
Einhaltung der Kehrtermine, Abgasmessungen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Erste Löschhilfe</b>								
Tragbare Feuerlöscher, Vorhandensein, gültige Prüfplakette	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Wandhydranten</b>								
Sichtkontrolle	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Jährliche Überprüfung durch Prüfstelle	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Organisatorischer Brandschutz / Hausordnung</b>								

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstechn. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
Allgemeine Hinweise zur Gefahrenvermeidung, Verbote ...	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja	1 (220)  Im Eingangsbereich ist der Altpapiercontainer neben dem Eingang aufgestellt. Dieser Container stellt eine Brandlast dar und ist dieser an einem anderen Ort aufzustellen.  Verlegung des Aufstellortes in den Hof NORD, wo bereits die Restmüllcontainer aufgestellt sind.		/		
Brandschutzpläne, Evaluierung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Brandmeldeanlagen</b>								
Jährliche Wartung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Sicherheitsüberprüfung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Blitzschutz</b>								
Wartung und Prüfung alle 1 bis 5 Jahre und nach je. Blitzschlag	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Brandfallsteuerungen</b>								
Türen / Druckbelüftungen u. dgl.	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Jährliche Wartung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Revision	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Objektfunkanlagen / Elektroakustische Notwarnsysteme</b>								
Jährliche Wartung - nur bei Hebeanlagen	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Rwa bzw. Rauchabsauganlagen (Garage)</b>								
Jährliche Wartung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
CO Warnanlage - Revision	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Sirene, Blaublicht - Revision	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		

	Empfohlenes Prüfungsintervall	Sichtkontrolle durchgeführt von	geprüft	Feststellungen 1) Sofort zu erledigen 2) Frist 8-12 Wochen 3) Mittelfristig 20 Wochen 4) Sicherheitstechn. Verbesserungen 5) Instandhaltungsmaßnahmen	Verantwortungsträger	Behebung veranlasst, Behebung delegiert an	Behebung durchgeführt am	relevant
<b>Löschanlagen und Anlagen zur Verhinderung des vert. Flamm.</b>								
Sichtkontrolle des Löschbereiches (Lagerstoffe, Lagerhöhen)	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
Revision	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Kanal</b>								
Allgemeine Sichtkontrolle	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Schädlingsbekämpfung</b>								
Schädlingsbekämpfung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Wasserversorgung</b>								
Wasserablesung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Winterdienst</b>								
Winterdienst	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		
<b>Gebäudereinigung</b>								
Gebäudereinigung	1 / a	Dipl. Ing. Hans Dieter Wistawel	ja			/		

Legende	
	Sofort zu erledigen
	in 8 - 10 Wochen zu erledigen
	in den nächsten 1-2 Jahren zu lösen
	Verbesserungen, keine Frist
	Nicht geprüft
	Wartungsvertrag vorhanden
	Nicht relevant
	Aktuelles Gutachten vorhanden
	Kein Schaden, geprüft