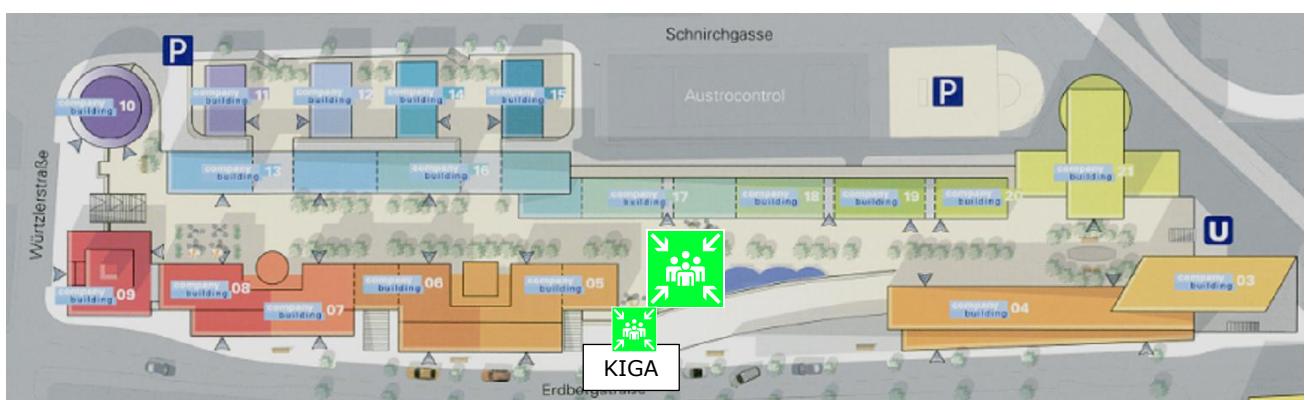


# Allgemeine Brandschutzordnung für TownTown



Damit auch Sie immer auf dem aktuellen Stand sind, steht die letztgültige Version auch auf der TownTown Homepage unter <http://www.towntown.at/de/faq> zum Download zur Verfügung!

## **1. Geltungsbereich und Zuständigkeiten**

Die Allgemeine Brandschutzordnung für die Objekte in TownTown gibt wichtige Hinweise über das Verhalten zur Vermeidung der Gefährdung von Gesundheit, Eigentum und der Verhinderung von Schäden durch Brände, sowie über das Verhalten im Brandfall selbst.

Die aufgezählten Bestimmungen sind genauestens einzuhalten.

Für die Brandsicherheit sind der Brandschutzbeauftragte und seine Stellvertreter zuständig.

Jede/r genannte Ansprechpartner/in dem Eigentümer/Mieter hat diese Brandschutzordnung zur Kenntnis zu nehmen, einzuhalten und diese durch seine/ihre Unterschrift zu bestätigen. Dies liegt im Anhang Übergabebestätigung beim BSB-Town Town auf.

Alle Personen in den Objekten in TownTown haben den Brandschutz betreffenden Weisungen dieser Personen unverzüglich Folge zu leisten und ihnen Wahrnehmungen von Mängeln auf dem Gebiet der Brandsicherheit bekannt zu geben.

Die nachstehend angeführten Bestimmungen sind genauestens einzuhalten, wobei das Nichtbefolgen dieser Forderungen unter Umständen auch zivil- und/oder strafrechtliche Folgen nach sich ziehen kann.

### **1.1 Zuständigkeit Mietflächen**

Die jeweiligen MieterInnen sind auf Basis dieser Brandschutzordnung für den Brandschutz in ihren direkt zugeordneten Mietflächen eigenverantwortlich und haben dem Brandschutzbeauftragten bzw. der Immobilienverwaltung einen entsprechenden Zuständigen zu benennen. Der mieterspezifische Brandschutz obliegt dem Nutzer im Mietbereich\* sowie dem jeweils nominierten Zuständigen. Bei Änderungen der Zuständigen Personen, ist dies dem übergeordneten Brandschutzbeauftragten bekanntzugeben.

\*Ausgenommen sind Brandschutztechnische Einrichtungen wie; Brandmeldeanlage, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Brandschutzkappen sowie Wandhydranten und dessen integrierten Handfeuerlöscher.

## **2. Allgemeiner Brandschutz**

### **2.1 Automatische Brandmeldeanlage (BMA)**

Alle in TownTown befindlichen Objekte sind mit einer automatischen Brandmeldeanlage (Vollschatz) nach TRVB 123 ausgestattet. Beim Auslösen eines Brand- oder Druckknopfmelders meldet die BMA direkt an die Feuerwehr.

- Energy Tower (CB03) und Orbi Tower (CB21) sind zusätzlich mit einer Sprinkleranlage nach TRVB S127 ausgestattet. Beim Auslösen eines Sprinklerkopfes oder einer Wasserentnahme an einem der Wandhydranten meldet die BMA direkt an die Feuerwehr.

### **2.2 Druckknopfmelder**

In allen Objekten sind bei den Aus- und Notausgängen, sowie den Zugängen zu den Stiegen, Druckknopfmelder installiert. Alle Personen in den Objekten sind verpflichtet, sich die Lage des nächstgelegenen Druckknopfmelders einzuprägen und diesen beim Entdecken eines Brandes zu betätigen. Bei Betätigung eines solchen Melders wird ein Brandalarm ausgelöst und direkt die Feuerwehr alarmiert.

### **2.3 Brandrauchentlüftung Stiegenhäuser/Fluchtwiege**

Ein gesicherter Fluchtweg besteht über die Stiegenhäuser, die im Brandfall mittels Überdrucklüftung rauchfrei gehalten werden. Lagerungen aller Art sind im Treppenhaus verboten.

## 2.4 Gaslöschanlage (Orbi Tower Serverraum)

Gaslöschanlage bei Feueralarm oder ausströmen von Lösch Gas, Raum sofort verlassen! (Lebensgefahr!!). Durch die Warn- und Alarmierungseinrichtungen der Löschanlage werden alle Personen im Raum zuverlässig vor der kommenden Auslösung der GLA gewarnt. Informieren Sie dennoch Personen, die nicht sofort reagieren und fordern Sie diese zum sofortigen Verlassen des Raumes auf. Üblicherweise vergehen ca. 30 Sekunden bis die Flutung des Raums erfolgt. Verlassen Sie bei einem Alarm den Raum und hindern Sie andere Personen daran den Raum zu betreten.

**Beachten Sie, dass der Zugang zum Löschbereich auch nach Beendigung der Flutung nicht gestattet ist, bis die Haltezeit (ca. 20 Minuten) verstrichen ist und der Raum freigegeben wurde!**

## 2.5 Evakuierung des Stockwerks

Um einen reibungslosen Ablauf im Brandfall zu gewährleisten, ist sicherzustellen, dass stockwerksweise evakuiert wird. Daher wird empfohlen, pro Stockwerk einen Evakuierungshelfer zu bestimmen, der im Brandfall eine Räumung unterstützt. Die Evakuierungshelfer der einzelnen Stockwerke melden dem Sammelplatzleiter am Sammelplatz ob vollzählig geräumt wurde oder wer aus welchem Bereich noch fehlt. Helfen Sie körperlich eingeschränkte Personen (Rollstuhlfahrer etc.) und bringen Sie diese, wenn keine Evakuierung möglich ist, ins gesicherte Stiegenhaus. Diese dürfen nicht in den Büroräumlichkeiten verweilen. Dem Evakuierungshelfer ist eine Warnweste zur Verfügung zu stellen, dass er besser von allen erkennbar ist.

## 2.6 Heißarbeiten Freigabeschein

Heißarbeiten (Schweißen, Schneiden, Löten etc.) dürfen nur nach vorheriger Genehmigung (Freigabeschein) durch den bestellten BSB (schriftlich) freigegeben werden. Nicht durch das sonstige Brandschutzpersonal.

# 3. Allgemeine Brandverhütungsmaßnahmen

## 3.1 Ordnung und Sauberkeit

Das Einhalten von Ordnung und Sauberkeit in den Objekten ist ein grundlegendes Erfordernis für den Brand- und Unfallschutz.

## 3.2 Rauchverbot

Bestehende Rauchverbote sind zu beachten. Rauchen ist nur in den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Räumen gestattet.

## 3.3 Offenes Licht und Feuer

Die Verwendung von offenem Licht und Feuer ist grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des BSB unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsbestimmungen zulässig.

## 3.4 Heiz-, Wärme- und Kochgeräte

Die Verwendung von Einzelheiz- und Kochgeräten, sowie von Wärmestrahlern ist nicht gestattet. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des BSB unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsbestimmungen zulässig.

### 3.5 Elektrische Anlagen

Elektrischen Anlagen sind vorschriftsmäßig zu betreiben und zu erhalten. Brennbare Materialien dürfen keinen direkten Kontakt mit Beleuchtungskörpern aufweisen 1m Sicherheitsabstand. Elektrischen Einrichtungen sind, soweit möglich, nach Arbeitsschluss auszuschalten.

### 3.6 Lagerungen

Lagerungen aller Art an ungeeigneten Orten, Gängen, Flucht- und sonstigen Verkehrswegen sind verboten.

### 3.7 Löschgeräte

Löschgeräte (Wandhydranten und tragbare Feuerlöscher) dürfen weder verstellt, der Sicht entzogen, noch missbräuchlich von den vorgeschriebenen Aufstellplätzen entfernt oder zweckwidrig verwendet werden.

### 3.8 Hinweiszeichen

Hinweiszeichen, die den Brandschutz und Fluchtwege betreffen, und Sicherheitsleuchten dürfen nicht der Sicht entzogen, beschädigt oder entfernt werden.

### 3.9 Freihalten von Anfahrtswegen

Anfahrtswege bzw. Aufstellflächen für Einsatzfahrzeuge sind ständig freizuhalten, so dass im Brand- oder Gefahrenfall die Einsatzkräfte beim Zufahren nicht behindert werden.

### 3.10 Brandschutztüren

Brandschutztüren dürfen nicht unterkeilt, blockiert oder manipuliert werden.

### 3.11 E-Scooter, E-Bikes, Ladegeräte Akkus

da die E-Scooter am Arbeitsplatz immer mehr werden möchte ich darauf hinweisen, dass die Scooter nur für die dafür vorgesehenen Abstellplätze (Fahrradraum) abgestellt und geladen werden dürfen. Die Mitnahme und das Laden mit einem Ladegerät im Büro ist Brandschutzrelevant nicht erlaubt!!!

Sowohl das Ladegerät als auch die Batterie erwärmen sich beim Laden. Laden Sie die Antriebsbatterie deshalb am besten in **kühler und belüfteter Umgebung - Fahrradraum!!!**

**Achtung:** Laden Sie das Ladegerät und den Scooter bzw. die Batterie niemals auf leicht brennbaren Untergründen (z.B. Papier, Teppich usw.) und decken Sie die Geräte niemals ab.

Der Ladevorgang muss in **trockenen Räumen Fahrradraum** erfolgen. Regen oder Bodennässe können zu Kurzschläßen und sogar Bränden führen. Beschädigte Ladegeräte, Kabel und Stecker erhöhen das Brand- und Verletzungsrisiko. Überprüfen Sie die Geräte deshalb vor jedem Benutzen auf mögliche Defekte.

#### **4. Verhalten im Brandfall**

##### **4.1 Grundsätzlich gilt folgende Reihenfolge:**

- MELDEN / ALARMIEREN
- RETTEN
- LÖSCHEN

##### **4.2 Ruhe und Besonnenheit bewahren.**

##### **4.3 Bei Entdeckung eines Brandes den nächstgelegenen Druckknopfmelder betätigen.**

Der Räumungsalarm ist ein ununterbrochener Sirenenton.

Verlassen Sie bitte schnellstmöglich ihren Aufenthaltsbereich und begeben Sie sich über die gekennzeichneten Fluchtwiege zum Sammelplatz. Den Anweisungen der Brandschutzwarte/Evakuierungshelfer ist in jedem Fall Folge zu leisten.

Sollte eine Brandmeldung telefonisch notwendig sein, sind folgende Daten notwendig:

- WO ist etwas passiert? (Adresse, Anfahrt)
- WAS ist passiert? (Brand, technisches Gebrechen, ....)
- WIE sind sonstige wichtige Umstände? (eingeschlossene Personen, Hochhaus, ....)
- WER spricht? (Name des Anrufers, Tel. Nr. für Rückruf)
- Warten auf Rückfragen! (nicht vorher das Telefonat beenden!!!)

##### **4.4 Gefährdeten Personen ist unter Berücksichtigung der eigenen Sicherheit Hilfe zu leisten.**

Personen, die aufgrund körperlicher Einschränkungen die Flucht Stiegenhäuser selbst nicht bzw. nur unter hohem Verletzungsrisiko verwenden können, haben sich in gesicherten Bereich zu begeben (Energy Tower CB03: Vorraum Feuerwehraufzug; CB04/05/08/10: Stiegenhaus; Orbi Tower CB21: Vorraum Aufzüge; Restlichen Gebäuden: Stiegenhaus). Die Meldung über dort verbliebene Personen erfolgt am Sammelplatz an den Sammelplatzleiter bzw. an den Einsatzleiter der Feuerwehr.

##### **4.5 Das Benützen von Aufzügen ist im Brandfall verboten (möglicher Stromausfall).**

##### **4.6 Mit den vorhandenen Löschgeräten den Entstehungsbrand nach Möglichkeit und ohne sich selbst zu gefährden bekämpfen.**

##### **4.7 Nach dem Eintreffen der Feuerwehr ist deren Anordnungen Folge zu leisten.**

Die Feuerwehr über Menschen im Gebäude bzw. Lage des Brandherdes informieren. Bleiben Sie beim Sammelplatz, bis Sie weitere Anweisungen erhalten (Feststellung vermisster Personen, abgängige Personen sofort dem Sammelplatzleiter melden).

#### **4.8 Alarmordnung**

Die Alarmordnung entnehmen Sie aus dem gleichnamigen Anhang.

# Brände verhüten



Keine offene Flamme; Feuer, offene Zündquelle und Rauchen verboten

## Verhalten im Brandfall

### Ruhe bewahren

#### Brand melden



Handfeuermelder betätigen

Notruf **122 oder 112**

#### In Sicherheit bringen

##### Sirenen (Wechselton)



Gefährdete Personen warnen/  
Hausalarm betätigen

Hilflose mitnehmen

Türen schließen

Gekennzeichneten  
Fluchtwegen folgen

**Aufzug nicht benutzen!!!**

Sammelstelle aufsuchen

Auf Anweisungen achten

#### Löschversuch unternehmen



Feuerlöscher benutzen

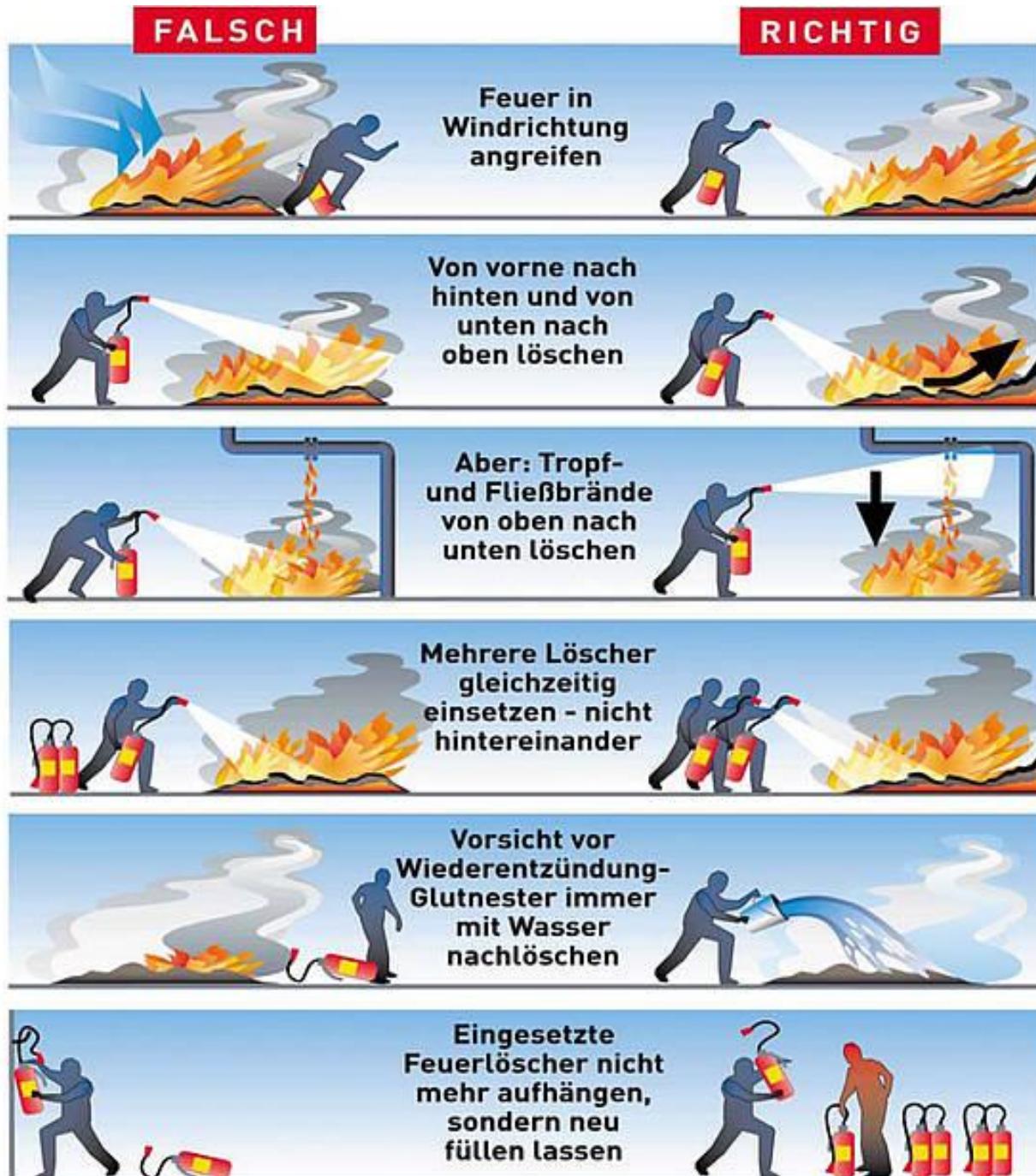
Löscheschlauch benutzen

Mittel und Geräte zur  
Brandbekämpfung benutzen  
(z. B. Löschdecke)

## **5. Maßnahmen nach dem Brand**

- 5.1 Das Betreten der Brandstelle bzw. Aufräumungsarbeiten dürfen erst nach Genehmigung der Einsatzleitung der Feuerwehr erfolgen
- 5.2 Wahrnehmungen zur Ermittlung der Brandursache sind zu melden

## **6. Richtig Anwendung von Handfeuerlöschern**



## **Erste Löschhilfe**

1. Tragbare Feuerlöscher sind deutlich gekennzeichnet in allen Wandhydranten-Kästen angebracht.
2. Im Gebäude ist in jedem Geschoss ein Wandhydrant montiert.
  - Der Wandhydranten-Kasten kann durch Drehen des Knebelverschlusses einfach geöffnet werden.
  - Anschließend Schlauchhaspel herausklappen, Handventilrad aufdrehen, Schlauch mit Schlauchreserve bis zur Brandstelle abziehen und Strahlrohr öffnen.
  - Hinsichtlich der Handhabung des Strahlrohrs gilt – wie auch für die Handhabung von tragbaren Feuerlöschnern:



3. Beachten Sie bitte die Hinweise aus den Löschübungen.
4. Gebrauchte Handfeuerlöscher sind waagrecht am Boden abzulegen.

## **CO<sub>2</sub> Feuerlöscher**

- **Gefahrenhinweise**
  - Erstickungsgefahr
  - Kälteverbrennung
- **Warnhinweise - Gefahrenpiktogramm**
- **Löschen durch den Türspalt**
  - Sicherstellen, dass sich *keine Personen im Brandraum aufhalten*.
  - Türe zum Brandraum nur soweit öffnen, dass das Schneerohr oder die Löschedüse des CO<sub>2</sub> Feuerlöschers gerade durch den Türspalt passt.
  - Löschvorgang immer aufgerichtet im stehen durchführen. CO<sub>2</sub> ist schwerer als Luft und dadurch ist am Boden bzw. in Bodennähe eine höhere CO<sub>2</sub> Konzentration.
  - Kompletten Inhalt des CO<sub>2</sub> Feuerlöschers Richtung Brandherd entleeren.
  - Nach Beendigung des Löschvorganges die Türe zum Raum schließen.
  - Personen daran hindern den Raum zu betreten oder zu warnen (Feuerwehr).



# Verständigungsliste BSB

## Brandschutzbeauftragter.:

### **Bauer Reinhard**

Mobil.: +43 (0) 664 623 8668  
E-Mail.: [reinhard.bauer2@immoh.at](mailto:reinhard.bauer2@immoh.at)

## Brandschutzbeauftragter Stellvertreter.:

### **Pascal Heihs**

Mobil.: +43 (0) 664 78952929  
E-Mail.: [pascal.heihs@immoh.at](mailto:pascal.heihs@immoh.at)

## Brandschutzwarte.: 24 Std erreichbar!!!

### **Bereitschaftsdienst**

Mobil.: +43 (0) 664 623 8630

# Allg. Brandschutzordnung f. Town Town

## Anhang: Alarmordnung

### Allgemeines

Durch ausreichende Fluchtwege, nach gesetzlichen Vorschriften errichtete Gebäude und eine betriebliche Brandschutzorganisation ist sichergestellt, dass sich ein allfälliger Brand nur äußerst langsam ausbreiten kann, dadurch verbleibt genug Zeit für eine Evakuierung.

Um für den Ernstfall Entscheidungshilfen zu geben, sind an signifikanten Stellen in den einzelnen Stockwerken, Merkblätter über das „**Verhalten im Brandfall**“ angebracht.

Unterstützt werden Sie von unserem Brandschutzpersonal. Halten Sie sich bitte an die Anweisungen dieser Mitarbeiter und auch an die Anweisungen der Feuerwehr.

**Sorgen Sie für Ihre Sicherheit. Bereiten Sie sich auf einen eventuellen Ernstfall vor.  
Denn: Das Risiko mag klein sein, aber ein Brand kann trotzdem auftreten.**

**Alarmieren  
Retten  
Löschen**

### Alarmierung

Bei Entdeckung eines Brandes den nächstgelegenen

**Druckknopf-Brandmelder betätigen**



Und

**Feuerwehr – Tel. NR.: 122**

## Evakuierung und Menschenrettung

Retten heißt in erster Linie, die Gefährdeten zu warnen, sich seines eigenen Fluchtweges zu versichern, beeinträchtigten und verängstigten Personen beim Verlassen des Gebäudes zu helfen.

Retten heißt, Brand- und Rauchausbreitung zu verhindern. Retten heißt, die Feuerwehr darauf hinzuweisen, wo im Gebäude noch Personen sein könnten, wo es brennt.

### **Wenn Alarmierung gemäß obigem Punkt erfolgt ist:**

1. Warnen Sie zuvor Ihre unmittelbar gefährdeten MitarbeiterInnen und Personen!
2. Aufgrund Ihrer Mitteilungen wird erforderlichenfalls ein entsprechender Räumungsalarm ausgelöst. Dieser **Räumungsalarm ist ein ununterbrochener Sirenenton**.
3. Sollten Sie – auch ohne eigene Wahrnehmung eines Gefahrenereignisses – diesen **Sirenenton** vernnehmen, dann verlassen Sie bitte schnellstmöglich ihren Aufenthaltsbereich und begeben Sie sich über die gekennzeichneten Fluchtwände zum Sammelplatz.



## **Fluchtwege benutzen !**



Dies und allen weiteren Festlegungen gelten selbstverständlich auch für den Fall, dass Sie selber den Brand wahrgenommen haben.

4. Helfen Sie Personen, die sich nicht so uneingeschränkt bewegen können wie Sie.
5. Schließen Sie nach der Räumung eines Bereiches die zu diesem Bereich führende Türe, versperren Sie diese aber nicht.
6. Aufzüge nicht benutzen! Lebensgefahr!
7. Leisten Sie Verunfallten Erste Hilfe!
8. Falls ohne Selbstgefährdung möglich, leisten Sie erste Löschhilfe.
9. Begeben Sie sich zum nächstgelegenen Sammelplatz, halten Sie sich im Übrigen an die Anweisungen des Brandschutzpersonals, erkenntlich durch reflektierende Jacke.
10. Sammelplatz ist auf der Piazza.
11. Melden Sie dem Brandschutzpersonal wichtige Sachverhalte, die Sie wahrgenommen haben.
12. Verbleiben Sie auf dem Sammelplatz, bis wir Ihnen weitere Informationen und Anweisungen geben. Ein Verlassen des Sammelplatzes ist nicht erlaubt.
13. Ein Betreten einer Brandstelle ist – auch nach gelösctem Brand - nur nach vorheriger Freigabe durch die Feuerwehr zulässig.
14. Sollte Ihnen das Verlassen des Gebäudes nicht möglich sein, so begeben Sie sich in sichere Räumlichkeiten, möglichst an die Außenfront des Gebäudes.
  - **Keinesfalls sollten Sie Richtung Dach flüchten!**
  - **Schließen Sie alle Türen zu den Brandräumlichkeiten.**
  - **Machen Sie durch Einschalten der Beleuchtung auf sich aufmerksam.**
  - **Verständigen Sie nach Möglichkeit die Feuerwehr unter der Nummer 122**
  - **Warten Sie auf das Eintreffen der Rettungskräfte und beruhigen Sie ihre MitarbeiterInnen.**

## Wie können Sie sich sonst noch auf Gefahrensituationen vorbereiten?

- Achten Sie auf Missstände und Schäden, die die Sicherheit betreffen können, und veranlassen Sie derer Beseitigung.
- Versuchen Sie, gefährliche Sachverhalte zu erkennen, zu analysieren, welche Folgen die jeweilige Gefährdung nach sich ziehen könnte, und wie man im Ernstfall mit diesen Gefahren umgehen kann.
- Prägen Sie sich bereits vor dem eventuellen Alarmfall den Verlauf Ihrer Fluchtwege und die Anbringungsorte der nächstgelegenen Löschhilfen ein!
- Sprechen Sie mit Ihrem Brandschutzpersonal und unterstützen Sie es!



Reinhard Bauer  
Brandschutzbeauftragter  
Technische Services  
*Ich mache Ihre Immobilie zu einem besseren Ort.*

**immOH!**  
Energie und Gebäudemanagement GmbH  
Außenstelle TownTown  
Thomas-Klestil-Platz 4, 1030 Wien  
Österreich

Mobil +43 664 623 86 68  
[reinhard.bauer2@immOH.at](mailto:reinhard.bauer2@immOH.at)

[www.immOH.at](http://www.immOH.at)

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie dieses E-Mail ausdrucken.

WIENER LINIEN | WIEN ENERGIE | WIENER NETZE | WIENER LOKALBAHNEN | WIPARK | WIEN IT  
BESTATTUNG WIEN | FRIEDHÖFE WIEN | UPSTREAM MOBILITY | IMMOH | GWSG

WIENER STADTWERKE GRUPPE