



Bauwerksbuch gemäß Wr. BO §128 a

17-11-2025

DI Martin Schoderböck

Geschäftsführender Gesellschafter

- | | |
|-------------|--|
| 2000 | TU Wien Bauingenieurwesen |
| 2000 – 2008 | Angestellter bei der Werkraum ZT OEG |
| 2008 | Ziviltechnikerprüfung |
| 2009 – dato | Geschäftsführender Gesellschafter Werkraum ZT GmbH & Co KG |



Kamertätigkeit

Vorsitzender der FG Bauwesen W,NÖ und B

Stellvertretender Vorsitzender der BFG Bauwesen

Mitglied in der AG LMVM 2014 + 2023

Mitglied der Ziviltechnikerprüfungskommission beim Amt der NÖ Landesregierung





**werkraum
ingenieure**

Unternehmensgeschichte

Werkraum Ingenieure wurde im Jahr 1992 als interdisziplinäres Planungsbüro mit Ingenieuren und Architekten gegründet. Seit Ende der 1990er Jahre entwickelte sich das Büro zu einem Ingenieurbüro, das in zahlreichen Kooperationen mit Architekten, Designern und Künstlern innovative Konzepte entwickelt, plant und realisiert.

1992 – 1998	Selbstständiges Planungsbüro
1998 – 2005	Werkraum ZT Oeg
2006 – 2008	DI Bauer & DI Resch Werkraum ZT GmbH
2009 – 2014	Werkraum Wien Ingenieure ZT GmbH
2015 – 2024	Werkraum Ingenieure ZT GmbH
seit 2025	Werkraum Ingenieure ZT GmbH & Co KG



Grundlagen BWB

Inhalt eines BWB

Zuständigkeit BWB

Definition Bauwerk

Erstprüfung – Wiederkehrende Prüfung

Zeitlicher Ablauf

Beispiel aus der Praxis

Unterschied Bestandserhebung Stufe 3 - BWB

Ziel und Nutzen ?

§128a der Wiener Bauordnung verpflichtet Eigentümer*innen von Gebäuden, ein sogenanntes „Bauwerksbuch“ zu führen.

Ziel ist es, die Sicherheit und den ordnungsgemäßen Zustand von Gebäuden langfristig zu gewährleisten und Gefahren für Leben und Gesundheit zu vermeiden – insbesondere durch regelmäßige Überprüfungen sicherheitsrelevanter Bauteile wie Tragwerke, Gebäudehüllen, Dächer, Geländer und Brüstungen.

Das Bauwerksbuch ist somit ein Dokument, das den Eigentümer von Bauwerken bei ihrer Erhaltungspflicht unterstützen soll und für die Baubehörde einfach kontrollierbar machen soll.

Was ist zu prüfen!

Neubauten, Zu- und Umbauten

Für alle Neu-, Zu- und Umbauten muss das Bauwerksbuch bis zur Fertigstellungsanzeige angelegt = erstellt werden.

>Registrierungsnummer für die Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige des Prüfingenieurs lt. WBO §128 erforderlich

XV. Bauwerksbuch

- Es wird bestätigt, dass ein **Bauwerksbuch** gemäß § 128a BO angelegt und in der Bauwerksbuchdatenbank registriert wurde.
- Es wird bestätigt, dass ein **Bauwerksbuch** gemäß § 128a BO angelegt wurde (gilt für Einreichungen vor dem 14.12.2023).
- Das Anlegen eines **Bauwerksbuches** gemäß § 128a BO ist nicht erforderlich (Kleingartenhaus, Kleingartenwohnhaus oder weniger als 50m² bebauten Grundfläche).

Registrierung gesetzlich gefordert!

Registrierung gesetzlich nicht gefordert!

Bauordnungsnovelle 2023 (LGBI. 37/2023, kundgemacht am 13.12.2023)

Bestandsgebäude:

Für bestehende Gebäude gelten folgende Stichtage:

Gebäude vor 1919: Bauwerksbuch bis spätestens 31.12.2027

Anzahl der Gebäude 32.400 > noch zwei Jahre bis zum Stichtag

> $32.400 / (2 * 52 \text{ Wochen}) = 311 \text{ Bauwerksbücher pro Woche}$
62 pro Tag

Gebäude zwischen 1919 und 1945: bis spätestens 31.12.2030

Anzahl der Gebäude 25.000 > noch fünf Jahre bis zum Stichtag

> $25.000 / (5 * 52 \text{ Wochen}) = 96 \text{ Bauwerksbücher pro Woche}$
19 pro Tag

Ca. 400
Bauwerksbücher pro
Woche bis Ende 2027

Ausnahmen:

Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Gebäude mit weniger als 50 m² bebauter Grundfläche sind ausgenommen.

Wer darf das Bauwerksbuch erstellen ?

Ziviltechniker*innen (z.B. Architekt*innen, Bauingenieur*innen)

Gerichtssachverständige für das einschlägige Fachgebiet

Baumeister*innen (mit entsprechender Berechtigung, keine Baugewerbetreibenden), Holzbaumeister*innen

Auswahlverschulden des AN > aufrechte Befugnis bei ZT, Fachgebiet und Zertifizierung bei SV, Umfang der Gewerbeberechtigung bei BM

Wichtig: Die Ersteller*innen dürfen nicht in einem Dienst- oder Organschaftsverhältnis zum Eigentümer, Bauführer oder Bauwerber stehen > „[Vier Augen Prinzip](#)“

Was muss das Bauwerksbuch enthalten ?

- ✓ Baubewilligungen, Fertigstellungsanzeigen, Benützungsbewilligungen
(baurechtliche Historie)
- ✓ Bezeichnung/Liste der regelmäßig zu überprüfenden Bauteile
- ✓ Zeitpunkt und Intervalle der Überprüfungen
- ✓ Voraussetzungen der überprüfenden Personen
- ✓ Ergebnisse der Überprüfungen und Intervalle
(außer jene, die durch andere Gesetze geregelt sind)
- ✓ Verzeichnis der Baugebrechen und Maßnahmenplan zur Behebung
- ✓ Dokumentation zur Nachvollziehbarkeit von Änderungen und Maßnahmen lt.
§118 Abs. 3BO (=Sanierungen)

Was ist eine baurechtliche Historie ?

Ist die Aufzählung und Gliederung des genehmigten Bauwerks gemäß dem Bauakt der MA37.

Dieser wird mittels Planeinsicht erhoben.

Er besteht aus Bescheiden, Fertigstellungsunterlagen und Einreichplänen.

Der jeweils jüngste genehmigte Plan-/Planausschnitt ergibt den jeweiligen Konsens.

Zu Überprüfende Bauteile – Prüfumfang ?

Bereits in der Novelle 2014 wurde definiert, dass alle Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann, regelmäßig zu überprüfen sind.

Als Beispiele sind Tragwerke, Fassaden, Dächer, Geländer und Brüstungen aufgezählt.

Dies stellt aber keine abgeschlossene taxative Aufzählung dar, weshalb bei der Erstellung von Bauwerksbüchern auf die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten einzugehen ist, und die Prüfliste adaptiert werden muss.

Prüfliste

Anhang A – Erläuterungen zum Prüfumfang der Bauteile für das Bauwerksbuch

Bauteil Fassade

Element Verputz	Risse/Hohlstellen/lose Teile Wassereintritt/Hinternässung
Vorgehängte Fassaden	
Gesimse	Risse/lose Teile Wassereintritt/Hinternässung
Fenster	Verformungen/Sprünge
Pflanzgefässe	soweit Teil des Gebäudes
Sonderbauteile	z.B. Befestigungen von SAT-Anlagen

ALTBAUTEN vor 1918 bzw. 1945			
Erst- bzw. Wiederholungsprüfung			
Häufigkeit in Jahren	Wie	Wer	Mindestumfang
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"		
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"	vollständige Sichtprüfung mit Foto-Dokumentation und Schadensdokumentation (planliche Darstellung z.B. Eintrag in den Wandansichten)	
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"	Bei Hinweisen auf Schäden ist eine vertiefte Prüfung durchzuführen und im Anlassfall im Maßnahmenplan zu vermerken.	
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"		
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"		

Bauteil Dach

Element Konstruktion	Holz, Metall -Zustand Beton -Zustand
Eindeckung/Schneefangeinrichtungen	lose Teile, Fehlstellen
Saum- und Hängerinnen	lose Teile, Fehlstellen
Regenabfallrohre, offene Rinnen	lose Teile, Fehlstellen
Kamin- und Lüftungsköpfe	Standsicherheit
sonstige Aufbauten, wie Klimageräte, Rauchfangkehrerstege,..	Standsicherheit
Vordächer/Überkopfverglasung	je Dach <10 m ²
Anm: zwischen 10 m ² und 100 m ² : interpolieren!	je Dach >100 m ²

Erst- bzw. Wiederholungsprüfung			
Häufigkeit in Jahren	Wie	Wer	Umfang
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"		
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"	Sichtprüfung von zugänglichen Teilen. Im Verdachtsfall ist eine vertiefte Prüfung durchzuführen	
10		Sichtprüfung	
	nicht Gegenstand. (Ist Bestandteil der jährlichen Überprüfungen)		
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"	Sichtprüfung	
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"	Sichtprüfung	
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"	Sichtprüfung	

Bauteil Decken und Treppen

Element Konstruktion	Holz, Metall -Zustand, Leitungen, Einbauten Beton -Zustand, Leitungen, Einbauten restliche Geschosdecken oberste Geschosdecke (nicht ausgebautes DG) Kellerdecke
Treppen, auch: Außentreppen und Rampen, sonst. Rettungswege	Zustand (Risse, Schäden an Stufen,..) Befestigungen, Handlauf, Füllung,
Geländer, Absturzsicherungen	Steher
Sonderbauteile	

Erst- bzw. Wiederholungsprüfung			
Häufigkeit in Jahren	Wie	Wer	Umfang
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"	Stichprobe 10%	
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"	Stichprobe 10%	
10		Stichprobe 10% (über alle Geschosse)	
10		Öffnungen an neuralgischen Punkten	
10		Stichprobe 20%	
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"	Sichtprüfung	
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"	Sichtprüfung	
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"	Stichprobe n.B.%	

Bauteil Wände

Element Konstruktion	Holz, Metall -Zustand Beton -Zustand Mauerwerk -Zustand
Wände Brandabschnitte Türen und sonst. Öffnungen Brandabschnitte	Zustand (Leichtbauwand, Rohrdurchführungen,..) Funktionskontrolle *3)
technische Brandschutzeinrichtungen (z.B. BMA, RWA, DBA)	Funktionskontrolle *3)
Einrichtungen der Löschwasserversorgung	Funktionskontrolle *3)
Sonderbauteile	

Erst- bzw. Wiederholungsprüfung			
Häufigkeit in Jahren	Wie	Wer	Umfang
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"	Stichprobe 10%	
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"	Stichprobe 10%	
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"	Stichprobe 10%	
		Augenmerk auf nachträglich eingestemmte Leitungsführungen,	
nicht Gegenstand			
nicht Gegenstand			
nicht Gegenstand			
nicht Gegenstand			
10	Hilfsmittel 2*) "Fachmann"	Stichprobe n.B.%	

Bauteil Sonderbauteile

Element Kanal	Zustand Aufstandsbogen bis Straßenanschluss, Kanalspiegelung
---------------	---

Erst- bzw. Wiederholungsprüfung			
Häufigkeit in Jahren	Wie	Wer	Umfang
nicht Gegenstand			

Anmerkung:

Für neu fertiggestellte Gebäude gilt die erbrachte Fertigstellungsanzeige als Erstprüfung

Fachmann = Qualifikation lt. Vorgabe der Wiener Bauordnung

*1) Soweit augenscheinlich ohne besondere Hilfsmittel feststellbar (einfache Hilfsmittel: Fernglas,..)

*2) Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe,..)

*3) Soweit nicht durch andere Prüfvorschriften abgedeckt

Wie wird das Bauwerksbuch geführt und registriert?

Das Bauwerksbuch ist elektronisch vom **Eigentümer oder wenn eine Hausverwaltung bestellt ist** von dieser in elektronischer Form zu führen und auf Verlangen der Behörde vorzulegen.

Die Registrierung erfolgt über die **Bauwerksbuchdatenbank** der Stadt Wien.

Für die Registrierung sind Bestätigungen über die Erstellung und eventuell über die Erstprüfung erforderlich > nach dem Hochladen erhält man eine Registrierungsnummer.

Bauwerksbuch - Registrierung

Registrierung Bauwerk Standort Bestätigung Beteiligte Kontrolle Abschluss

Zuständige Stelle
Stadt Wien - Baupolizei
Fachgruppen, Gruppe BIT
Dresdner Straße 73-75, 2. Stock
1200 Wien

Registrierung
Registrierung im Zuge eines Neubauvorhabens *
bitte auswählen ▾

WEITER

Stadt Wien | Baupolizei

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Registrierungsbestätigung Bauwerksbuch

Registrierungsnummer: 9001-5970-2168
Registriert am: 25.08.2025

Bauwerk
Adresse:

Dokumente
Erstellbestätigung: Martin Schoderböck
Datum der Erstellung: 25.08.2025
Anmerkung:

Beteiligte
Einbringer/in
wie Ersteller
Ersteller/in
Titel: DI
Vorname: Martin
Nachname: Schoderböck
Adresse: Mariahilfer Straße 121b , 1060 Wien
E-Mail: martin.schoderboeck@werkraum.com
Telefonnummer: 01 5962781

Definition Bauwerk



Einlagezahl mit
drei Bauwerken
drei Adresspunkte
> 3x BWB oder 1xBWB mit seperater
Darstellung > 3x registrieren



Einlagezahl mit
einem Bauwerk
einem Adresspunkt
> 1x BWB > 1x registrieren



Einlagezahl mit
einem Bauwerk
zwei Adresspunkte
> 1x BWB > 1x registrieren

Erstprüfung und wiederkehrende Prüfungen

Bei der Erstellung des Bauwerksbuchs für Bestandsgebäude ist eine Erstprüfung durchzuführen.

Es sind alle Bauteile zu prüfen, deren Zustand bei Verschlechterung eine Gefahr für Menschen darstellen könnte.

Die Intervalle für wiederkehrende Prüfungen werden im Bauwerksbuch festgelegt

> idR. alle 10 Jahre!

(Kontrollen lt. B1300 können unabhängig zwischen den Intervallen durchgeführt werden)

Zeitlicher Ablauf Bauwerksbucherstellung



2-3 Wochen

2 Wochen

2-3 Wochen



Beispiel aus der Praxis

Aufbau Bauwerksbuch

Seite 1

BAUWERKSBUCH
nach § 128a der Wiener Bauordnung

Gebäude

Baukörper

Eigentümer

Hausverwaltung msch

SAMTLICHE DATEN (z.B. Eigentümer, Hausverwaltung, Bauanzeigen, Einreichungen, Baubescheide, etc.) SIND LAUFEND ZU AKTUALISIEREN bzw. ZU ERGÄNZEN

werkraum ingenieure

Werkraum Ingenieure ZT GmbH
Mariahilfer Straße 121b/6, 1060 Wien
T +43 1 596 27 81 F +43 1 596 27 82
www.werkraum.com

Stand: 20.08.2025

Seite 2

INHALT

1. Allgemeines	4
2. Untersuchungen	5
3. Grundlagen	5
4. Unterlagen	6
5. Baubeschreibung	14
5.1 Konstruktion	14
5.2 Sonderbauteile	14
5.3 Entwässerung	14
5.4 Wasserversorgung	14
5.5 Heizung	14
5.6 Lüftung	14
5.7 Brandschutz	14
6. Zu überprüfende Bauteile	15

ANHANG: ist entsprechend der erforderlichen Maßnahmen zu ergänzen

Dokumentationen der Überprüfungen

Dokumentationen der Instandhaltungsmaßnahmen

werkraum ingenieure

Werkraum Ingenieure ZT GmbH
Mariahilfer Straße 121b/6, 1060 Wien
T +43 1 596 27 81 F +43 1 596 27 82
www.werkraum.com

Stand: 20.08.2025

Seite 6

4. Unterlagen
Folgende Unterlagen liegen vor:

Datei	Datum	Dokumente Anmerkung
001	44018 Diverses	
002	43945 Fertigstellungsanzeige	
003	43514 Diverses	
004	43483 Fertigstellungsanzeige	
005	43514 Diverses	
006	43483 Fertigstellungsanzeige	
007	42643 Diverses	
008	42520 Fertigstellungsanzeige	
009	42508 Diverses	
010	42499 Fertigstellungsanzeige	
011	42319 Diverses	
012	42223 Fertigstellungsanzeige	
013	44152 Diverses	
014	40645 Diverses	I)Bauliche Änderungen II)Benützungsbewilligung
015	30040 Bescheid	I.Gebrauchsraubbau
016	32577 Bescheid	is, Bewilligung nach
017	35811 Bescheid	Kennzeichnung der Bauanzeige
018	32630 Bescheid	Betriebsanfrage - Genehmigung der Änderung
019	31523 Bescheid	Bauliche Änderungen
020	31189 Bescheid	Bauliche Änderungen
021	30389 Bescheid	Bauliche Änderungen
022	31243 Bescheid	Bauliche Änderungen
023	29629 Bescheid	Teilbenützungsbewilligung
024	28543 Bescheid	Abbruch
025	29321 Bescheid	Fristverlängerung für die Baubewilligung von 22.02.1978

werkraum ingenieure

Werkraum Ingenieure ZT GmbH
Mariahilfer Straße 121b/6, 1060 Wien
T +43 1 596 27 81 F +43 1 596 27 82
www.werkraum.com

Stand: 20.08.2025

Aufbau Bauwerksbuch

Bauwerksumfrage zum Bauwerksbuch/ Bauteile -Anhang A ALTBAUTEN vor 1918 bzw. 1945 Stand 31.01.2025, angepasst am 18.02.2025					
In Anlehnung an die DIN 1300 und den Erfahrungen der MA37 über die Häufigkeit von Bauaufträgen bei einzelnen Bauteilen		Erst- bzw. Wiederholungsprüfung			
Bauteil	Fassade	Erst- bzw. Wiederholungsprüfung			
Element		Häufigkeit in Jahren	WkI	WkII	Mindestumfang
Verputz	Risse/Hohlstellen/lose Teile Wasserentritt/Hintermaßung	10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	
Vorgehängte Fassaden		10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	
Gesimse	Risse/lose Teile Wasserentritt/Hintermaßung	10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	vollständige Sicherung mit Foto-Dokumentation und Schadensdokumentation (planliche Darstellung z.B. Eintrag in den Wandansichten)
Fenster	Verformungen/Sprünge	10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	Bei Hinweisen auf Schäden ist eine vertiefte Prüfung durchzuführen und im Aktelastat im Maßnahmenplan zu vermerken.
Rahmen	Korrosionsuren/Ablösungen	10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	
Pflanzgefässe	sowohl Teil des Gebäudes	10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	
Sonderbauteile	z.B. Befestigung von SAT-Anlagen	10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	
Bauteil	Dach	Untersuchung 1 einfache Untersuchung			
Element		Häufigkeit/Jahr	WkI	WkII	Umfang
Konstruktion	Holz, Metall-Zustand Beton-Zustand	10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	Sichtprüfung von zugänglichen Teilen. Im Verdachtfall ist eine vertiefte Prüfung durchzuführen.
Eindeckung/Schneefangeinrichtungen	lose Teile, Fehlstellen	10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	Sichtprüfung
Saum- und Hängeninnen	lose Teile, Fehlstellen				nicht Gegenstand. (Ist Bestandteil der jährlichen Überprüfungen)
Regenabflöcke, offene Rinnen	lose Teile, Fehlstellen				
Kamin- und Lüftungsklöpfe	Standsicherheit	10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	Sichtprüfung
sonstige Aufbauten, wie Klimageräte, Rauchfangkehrerstege,...	Standsicherheit	10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	Sichtprüfung
Vordächer/Überkopfverglasung Achs zwischen 10 m² und 100 m² interpoliert	je Dach <10 m² je Dach >100 m²	10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	Sichtprüfung
Bauteil	Decken und Treppen	Untersuchung 1 einfache Untersuchung			
Element		Häufigkeit/Jahr	WkI	WkII	Umfang
Konstruktion	Holz, Metall-Zustand, Leitungen, Einbauen Beton-Zustand, Leitungen, Einbauen restliche Geschossdecken unterste Geschossdecke (nicht ausgebautes DG) Kellerdecke	10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	Stichprobe 10% Stichprobe 10% Stichprobe 10% (oben und unten) Stichprobe 10% (unterste Geschossdecke) Offnungen/auslängigen Punkten Stichprobe 20%
Treppen, auch Außentreppen und Rampen, sonst. Rettungswege	Zustand (Risse, Schäden an Stufen,..)	10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	Sichtprüfung
Geländer, Absturzsicherungen	Befestigungen, Handlauf Füllung, Steiner	10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	Sichtprüfung
Sonderbauteile		10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	Stichprobe n.B.
Bauteil	Wände	Untersuchung 1 einfache Untersuchung			
Element		Häufigkeit/Jahr	WkI	WkII	Umfang
Konstruktion	Holz, Metall-Zustand Beton-Zustand Mauerwerk-Zustand	10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	Stichprobe 10% Stichprobe 10% Stichprobe 10%
Wände/Brandabschotts Türen und sonst. Öffnungen/Brandabschotts technische Brandabschotts (z.B. BMA, RWA, DBA)	Zustand (Leichtbauwand, Rohrdurchführungen,..) Funktionskontrolle *)	nicht Gegenstand			Augenmerk auf nachträglich eingestimmte Leistungsführungen Alles Alles
Einrichtungen der Löschwasserversorgung	Funktionskontrolle *)	nicht Gegenstand			
Sonderbauteile		10	Hilfsmittel 2*)	Fachmann	Stichprobe n.B.
Bauteil	Sonderbauteile	Untersuchung 1 einfache Untersuchung			
Element		Häufigkeit/Jahr	WkI	WkII	Umfang
Kanal	Zustand Aufstandsbogen bis Straßenanschluss, Kanalspiegelung	nicht Gegenstand			

*1) Soweit augenscheinlich ohne besondere Hilfsmittel feststellbar (einfache Hilfsmittel: Fernglas,..)

*2) Einfache Hilfsmittel (Hammer, Plastilin,..) und besondere Beifelle und Hilfsmittel (Steiger, Endoskop,..)

*3) Soweit nicht durch andere Prüforschriften abgedeckt

Abrücksungen: n.B. nach Bedarf

Aufbau Erstbegehung



**werkraum
ingenieure**

ID: 7
Ebene: BU19_EG
Kategorie:
Titel: Allgemeine Fotodokumentation
Erstellt am: 29.07.2025 08:04
Bauteil und Element:
genaue Beschreibung Ort:
Sanierungsmaßnahme:
Mängelbeschreibung:

Plan:

Bilder:

3. 29.07.2025 08:04 1. 29.07.2025 08:04

**werkraum
ingenieure**

ID: 8
Ebene: BU19_EG
Kategorie:
Titel: Allgemeine Fotodokumentation
Erstellt am: 29.07.2025 08:05
Bauteil und Element:
genaue Beschreibung Ort:
Sanierungsmaßnahme:
Mängelbeschreibung:

Plan:

Bilder:

1. 29.07.2025 08:04 2. 29.07.2025 08:04

6/345

Beispiel aus der Praxis

Aufbau Erstbegehung

Bauwerksbuch
Lt. Wr. Bauordnung §128a

Erstbegehung – Hinweise

GZ: 25055

Verfasser:
Werkraum Ingenieure ZT GmbH
BM Ing. Mario Koch
Mariahilfer Straße 121b/6
1060 Wien

werkraum ingenieure
w*i*

Auftraggeber:

Wien, 20.08.2025

werkraum ingenieure
B1 Hotel Bauer, 10. Bezirk, 1010 Wien, Austria
Ingenieurkonsulent für Bau-, Sanierungs- und Umweltberatung
Karlsplatz 10, 1010 Wien, 1060 Wien - Austria
T +43 1 530 71 143 | F +43 1 500 77 92
E-mail: info@werkraum.at | www.werkraum.at
Firmenbuch-Nr. 12345 | Handelsgericht Wien

werkraum ingenieure
w*i*

ID: 3
Kategorie: [B] Hinweis - Kein Mangel - Bei zukünftigen Umbauten berücksichtigen
Erstellt am: 29.07.2025 07:55

Ebene:
Titel: Mangel

Bauteil und Element: Fassade : Gesimse

genaue Beschreibung Ort: Fassade

Plan:

Mängelbeschreibung:
Verputzrisse im Hauptgesimse

Sanierungsmaßnahme:
Im Zuge der Verwaltertätigkeit beobachten

Bilder:

werkraum ingenieure
w*i*

1. 29.07.2025 07:55

2. 29.07.2025 07:55

Aufbau Erstbegehung

Bauwerksbuch
L. W. Bauordnung §128a

Erstbegehung – Mängel/Schäden

GZ: 25055

Verfasser:
Werkraum Ingenieure ZT GmbH
BM Ing. Mario Koch
Manhahler Straße 121b/6
1060 Wien

Auftraggeber:

Wien, 20.08.2025

werkraum ingenieure

Werkraum Ingenieure ZT GmbH
Peter Koch
Martin Schlosser
Ingenieurbüro für Bauwesen und Betriebswirtschaft
Karlsplatz 12/13
1010 Wien, Austria
T +43 1 537 27 00
E-mail: koch@werkraum.com www.werkraum.com

werkraum ingenieure

ID: 47
Kategorie: [3] Priorität - Leichter Mangel - Maßnahme innerhalb 6 bis 12 Monate
Erstellt am: 29.07.2025 09:15

Ebene: Titel: Mangel
Bauteil und Element: Fassade : Fenster
genaue Beschreibung Ort: Gang WC

Plan:

Mängelbeschreibung:
Fensterscheibe gebrochen
Sanierungsmaßnahme:
Fensterscheibe tauschen

Bilder:

1.29.07.2025 09:15

1/25

werkraum ingenieure

ID: 83
Kategorie: [2] Priorität - Mittlerer Mangel - Maßnahme innerhalb 1 bis 6 Monate
Erstellt am: 29.07.2025 09:54

Ebene: Titel: Mangel
Bauteil und Element: Fassade : Verputz
genaue Beschreibung Ort: Fassade Buchfeldgasse Sockel

Plan:

Mängelbeschreibung:
Sandsteinsockelplatten schadhaft, gebrochen und teilweise lose
Sanierungsmaßnahme:
Steinsockel sichern, ausbessern

Bilder:

6.29.07.2025 09:54
8.29.07.2025 09:54

13/25

Unterschied Bestandserhebung Stufe 3 lt. OIB - Bauwerksbuch

2 Bestandserhebung

Eine Bestandserhebung ist eine dokumentierte Erhebung des „IST-Gebäudezustandes“ unter Berücksichtigung aller für die Standsicherheit relevanten Bauteile. Sie hat jedenfalls eine schematisch-konstruktive Darstellung des Bestandes (insbesondere in Bezug auf die verwendeten Materialien) sowie eine zusammenfassende gutachterliche Feststellung zu beinhalten, ob das Gebäude in einem gebrauchstauglichen Zustand ist, und ob die maßgeblichen Bauteile tragsicher sind.

In der vollständigen Bestandserhebung ist auf die in Punkt 2.2 aufgezählten Bauteile einzugehen bzw. sind deren Zustände zu beschreiben (Abweichungen siehe Punkt 2.1, Stufe 1 und Stufe 2). Es ist zumindest Kenntnisstand KL 2 gemäß ÖNORM B 4008-1 sowie für den Lastfall „Erdbeben“ gemäß ÖNORM EN 1998-3 zu erreichen.

2.1 Niveaus der Bestandserhebung

Für die Befundung des Bestandes gibt es folgende drei Niveaus, wobei der jeweilige Untersuchungsaufwand vom Umfang der geplanten Bauführung abhängt.

Stufe 1

Anwendungsbeispiele Türdurchbrüche oder ähnliche geringfügige Baumaßnahmen, sofern sie statisch relevante Auswirkungen haben (z.B. bei Veränderung von Tragwerken und Tragwerksteilen), Aufzugseinbauten in Treppenaugen, Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen).

Befundung

Die lokale Befundung der unmittelbar von der Bauführung betroffenen lasteinleitenden und lastaufnehmenden Bauteile, inklusive augenscheinlicher Überprüfung des Bestandes von allgemein zugänglichen Bereichen.

Stufe 2

Anwendungsbeispiele Baumaßnahmen in mehreren Geschossen wie Aufzugs-, Treppenhäusern und/oder Nassgruppeneinbau, die keine oder keine wesentliche Lasterhöhung für den Bestand darstellen.

Befundung

Die Befundung auf Basis einer **augenscheinlichen** Überprüfung des gesamten Bauwerkes bzw. Tragwerkes (z.B. einfache Kontrollen auf Durchfeuchtungen besonders im Bereich von Nassräumen, Setzungen, Risse und sonstige augenscheinliche Schäden), des Kellers und des Dachraumes. Zusätzlich eine Bestandserhebung aller durch die Bauführung unmittelbar und mittelbar betroffenen Bestandseinheiten.

Stufe 3

Anwendungsbeispiele Änderungen des bestehenden Tragwerkes und der bestehenden Tragwerksteile mit wesentlicher Lasterhöhung bei Neu-, Zu- und Umbauten.

Befundung Die Erstellung einer Bestandserhebung im gesamten Umfang nach Punkt 2.2.

Keine Bestandserhebung ist erforderlich, wenn ein Gutachten vorliegt, dass aufgrund der Geringfügigkeit des Bauvorhabens (keine statisch relevanten Veränderungen; z.B. bei Gipskartonwänden, Gipsdielen, Schlackewänden) aus statischen Belangen keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen gegeben ist.

2.2 Wesentliche Bestandteile einer vollständigen Bestandserhebung (Stufe 3)

- Fundierung
- Wände und Stützen
- Mittelmauer – Abgasanlagen (früher: Rauchfang, Abgasfang, Kamin) und umschließendes Mauerwerk (v. a. im Hinblick auf die vertikale Lastableitung)
- Aussteifungssituation (Zwischenwände, Auswechslungen, Verschließungen)
- Querschnittsschwächungen (z.B. infolge Leitungsführungen, Installationen etc.)
- Decken und Träger (Zustand, Konstruktion)
- Dachstuhl und Gesimse (nur, soweit diese erhalten bleiben sollen)
- Haupttreppen

Konsens ist zu prüfen!
Gesamtes Bauwerk ist zu begehen
Invasive Bauteilprüfungen erforderlich

Unterschied Bestandserhebung Stufe 3 - BWB

	Konsens	Fläche	Invasive Öffnungen	Kenntnisstand
Bestandserhebung Stufe 3	JA	100%	JA	KL2
Bauwerksbuch	NEIN	min. 10% (20% bei der letzten Geschosdecke)	NEIN	keinen

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Fragen?

Werkraum Ingenieure ZT GmbH & Co KG

Ingenieurkonsulenten für Bauingenieurwesen

DI Peter Bauer | DI Martin Schoderböck | DI Jan Umlauf | DI Mario Weiß

Mariahilfer Straße 121b/6, 1060 Wien, Mobil +43 664 493 07 37

Auf der Haider 13, 3130 Herzogenburg

FN 661628 h Handelsgericht Wien

Persönlich haftender Gesellschafter: WeRa ZT GmbH

Ingenieurkonsulenten für Bauingenieurwesen

FN 659355 s Handelsgericht Wien