



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



Kammertätigkeit

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 Prüfenieurs 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

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

62 pro Tag

Gebäude zwischen 1919 und 1945: bis spätestens 31.12.2030

Anzahl der Gebäude 25.000 > noch fünf Jahre bis zum Stichtag

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

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

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	Standicherheit
	sonstige Aufbauten, wie Klimageräte, Rauchfangekehrerstege,..	Standicherheit
	Vordächer/Überkopfverglasung	je Dach <10 m2 je Dach >100 m2

Anm: zwischen 10 m2 und 100 m2: interpolieren!

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

Erst- bzw. Wiederholungsprüfung			
Häufigkeit in Jahren	Wie	Wer	Umfang
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Sichtprüfung von zugänglichen Teilen. Im Verdachtsfall ist eine vertiefte Prüfung durchzuführen
10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	
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 Geschossdecken oberste Geschossdecke (nicht ausgebautes DG) Kellerdecke
	Treppen, auch: Außentreppen und Rampen, sonst. Rettungswege	Zustand (Risse, Schäden an Stufen,...) Befestigungen, Handlauf, Füllung, Steher
	Geländer, Absturzsicherungen	
	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 technische Brandschutzeinrichtungen (z.B. BMA, RWA, DBA) Einrichtungen der Löschwasserversorgung	Zustand (Leichtbauwand, Rohrdurchführungen,...) Funktionskontrolle *3) Funktionskontrolle *3) 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



Zuständige Stelle

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

Registrierung

Registrierung im Zuge eines Neubauvorhabens *

bitte auswählen ▼

ABBRECHEN

WEITERE... ^

WEITER



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

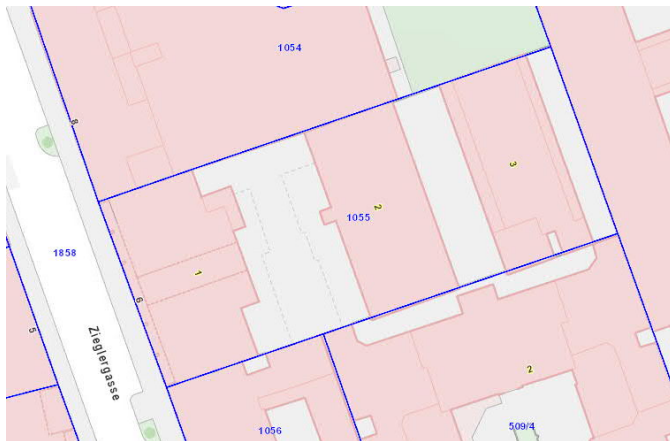
Nachname: Schoderböck

Adresse: Mariahilfer Straße 121b , 1060 Wien

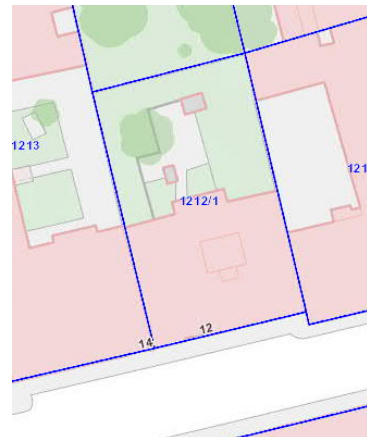
E-Mail: martin.schoderboeck@werkraum.com

Telefonnummer: 01 5962781

Definition Bauwerk



Einlagezahl mit
drei Bauwerken
drei Adresspunkte
> 3x BWB oder 1xBWB mit separater
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



Auftragserteilung
und Vollmacht

Planeinsicht bei
der MA37

Aushang vor Ort

Begehung

Berichterstellung
/ Registrierung

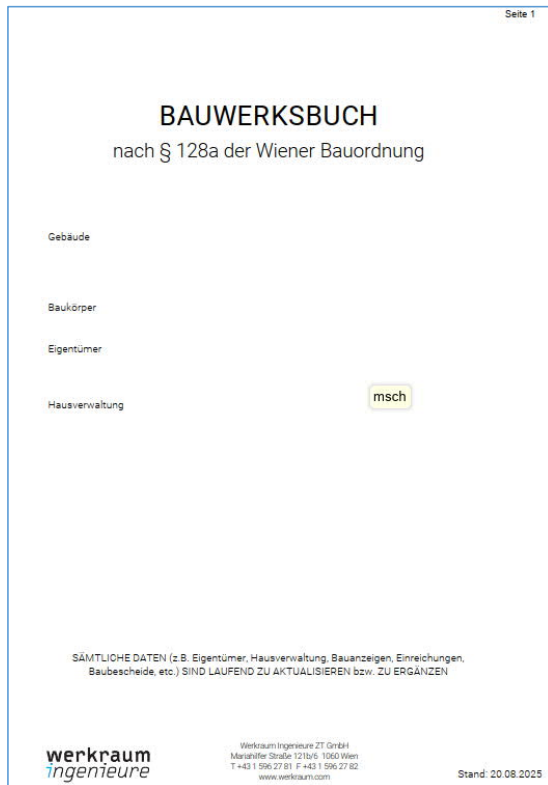
2-3 Wochen

2 Wochen

2-3 Wochen



Aufbau Bauwerksbuch



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
Marschallstraße 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
015		30040	Bescheid I)Bauliche Änderungen I)Benützungsbewilligung I. Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach
016		32577	Bescheid
017		35811	Bescheid Kenntnisnahme der Bauanzeige
018		32630	Bescheid Betriebsgarage - 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
Marschallstraße 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

<div> <div> werkraum ingenieure </div> <div> Erfüllungen zum Bauwerksbuch/ Bauteile -Anhang A ALTBAUTEN vor 1918 bzw. 1945 Stand 31.01.2025, angepasst am 18.02.2025 </div> </div>			In Anlehnung an die ON B1300 und der den Erfahrungen der MAST über die Häufigkeit von Bauaufträgen bei einzelnen Bauteilen			
Bauteil	Fassade		Erst- bzw. Wiederholungsprüfung			
			Häufigkeit in Jahren	Wie	Wer	Mindestumfang
Element	Verputz	Risse/Hohlstellen/lose Teile Wassereintritt/Hintermässung	10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	
	Vorgehängte Fassaden		10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	
	Gesimse	Risse/lose Teile Wassereintritt/Hintermässung	10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	vollständige Sichtprüfung mit Foto-Dokumentation und Schadensdokumentation (planische Darstellung z.B. Eintrag in den Wanderschriften)
	Fenster	Verformungen/Sprünge	10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Bei Hinweisen auf Schäden ist eine verteilte Prüfung durchzuführen und im
	Rahmen	Korrosionsspuren/Abplatzungen	10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Anlassfall im Maßnahmenplan zu vermerken.
	Pflanzgefäße	soweit Teil des Gebäudes	10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	
	Sonderbauteile	z.B. Befestigungen von SAT-Anlagen	10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	
Bauteil	Dach		Untersuchung 1 einfache Untersuchung			
			Häufigkeit/Jahr	Wie	Wer	Umfang
Element	Konstruktion	Holz, Metall-Zustand Beton-Zustand	10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Sichtprüfung von zugänglichen Teilen. Im Verdachtsfall ist eine verteilte Prüfung durchzuführen.
	Eindeckung/Schiefelangeinrichtungen	lose Teile, Fehlstellen	10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Sichtprüfung
	Saum- und Hängerrinnen	lose Teile, Fehlstellen				nicht Gegenstand. (ist Bestandteil der jährlichen Überprüfungen)
	Regenabfallohre, offene Rinnen	lose Teile, Fehlstellen				
	Kamin- und Lüftungsköpfe	Standortsicherheit	10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Sichtprüfung
	sonstige Aufbauten, wie Klimageräte, Rauchfangkletterstiege, ...	Standortsicherheit	10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Sichtprüfung
	Vordächer/Überdacherglasung	je Dach <10 m ² Auss. zwischen 10 m ² und 100 m ² integrierend je Dach >100 m ²	10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Sichtprüfung
Bauteil	Decken und Treppen		Untersuchung 1 einfache Untersuchung			
			Häufigkeit/Jahr	Wie	Wer	Umfang
Element	Konstruktion	Holz, Metall-Zustand, Leitungen, Einbauten Beton-Zustand, Leitungen, Einbauten restliche Geschossdecken oberste Geschossdecke (nicht ausgebaut DG) Kellerdecke	10 10 10 10 10	Hilfsmittel 2*) Hilfsmittel 2*) Hilfsmittel 2*) Hilfsmittel 2*) Hilfsmittel 2*)	"Fachmann" "Fachmann" "Fachmann" "Fachmann" "Fachmann"	Stichprobe 10% Stichprobe 10% Stichprobe 10% (über alle Geschosse) Öffnungen an neuralgischen Punkten Stichprobe 30%
	Treppen, auch Außentreppen und Rampen, sonst. Rettungswege	Zustand (Risse, Schäden an Stufen, ...)	10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Sichtprüfung
	Geländer, Absturzsicherungen	Befestigungen, Handlauf, Füllung, Stoher	10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Sichtprüfung
	Sonderbauteile		10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Stichprobe n.B.
Bauteil	Wände		Untersuchung 1 einfache Untersuchung			
			Häufigkeit/Jahr	Wie	Wer	Umfang
Element	Konstruktion	Holz, Metall-Zustand Beton-Zustand Mauwerk-Zustand	10 10 10	Hilfsmittel 2*) Hilfsmittel 2*) Hilfsmittel 2*)	"Fachmann" "Fachmann" "Fachmann"	Stichprobe 10% Stichprobe 10% Stichprobe 10%
	Wände Brandschuttschritte	Zustand (Leichtbauwand, Rohrdurchführungen, ...)	nicht Gegenstand			Augenmerk auf nachträglich eingestemmte Leitungsführungen
	Türen und sonst. Öffnungen Brandschuttschritte	Funktionskontrolle *)	nicht Gegenstand			Alles
	technische Brandschutzvorrichtungen (z.B. BIRA, RIVA, DBA)	Funktionskontrolle *)	nicht Gegenstand			Alles
	Einrichtungen der Löschwasseranlieferung	Funktionskontrolle *)	nicht Gegenstand			Alles
	Sonderbauteile		10	Hilfsmittel 2*)	"Fachmann"	Stichprobe n.B.
Bauteil	Sonderbauteile		Untersuchung 1 einfache Untersuchung			
			Häufigkeit/Jahr	Wie	Wer	Umfang
Element	Kanal	Zustand Aufstufungsbogen bis Straßenanschluss, Kanalspiegelung	nicht Gegenstand			

*) Soweit augenscheinlich ohne besondere Hilfsmittel feststellbar (einfache Hilfsmittel: Fernglas, ...)
 *) Einfache Hilfsmittel (Hammer, Risslupe, ...) und besondere Behelfe und Hilfsmittel (Steiger, Endoskop, ...)
 *) Soweit nicht durch andere Prüfverfahren abgedeckt

Abkürzungen: n.B. nach Bedarf

Aufbau Erstbegehung

w

Bauwerksbuch
Lt. Wr. Bauordnung §128a

Erstbegehung – Allgemeine Fotodokumentation

GZ: 25055

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

Auftraggeber:

Wien, 20.08.2025

**werkraum
ingenieure**

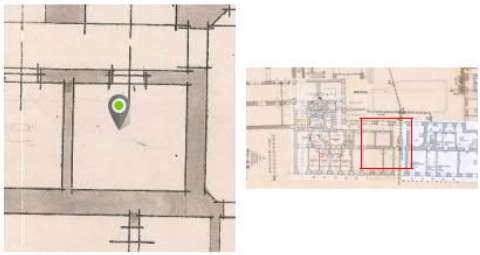
Werkraum Ingenieure ZT GmbH
22 Peter Haus, 22 Peter Haus
1060 Wien
Tel: +43 (0)1 4802741
Fax: +43 (0)1 4802742
E-Mail: info@werkraum.com
www.werkraum.com

**werkraum
ingenieure**



ID: 7
Kategorie:
Erstellt am: 29.07.2025 08:04
genaue Beschreibung Ort:
Sanierungsmaßnahme:

Ebene: BU19_EG
Titel: Allgemeine Fotodokumentation
Bauteil und Element:
Mängelbeschreibung:

Plan:



Bilder:

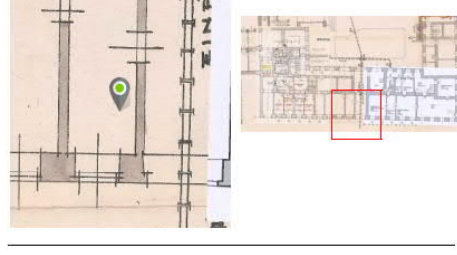
3. 29.07.2025 08:04 1. 29.07.2025 08:04

**werkraum
ingenieure**

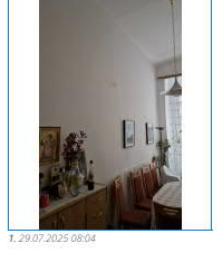

ID: 8
Kategorie:
Erstellt am: 29.07.2025 08:05
genaue Beschreibung Ort:
Sanierungsmaßnahme:

Ebene: BU19_EG
Titel: Allgemeine Fotodokumentation
Bauteil und Element:
Mängelbeschreibung:

Plan:



Bilder:

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

Aufbau Erstbegehung

wⁱ

Bauwerksbuch
Lt. Wr. Bauordnung §128a

Erstbegehung – Hinweise

GZ: 28055

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

Auftraggeber:

Wien, 20.08.2025

**werkraum
ingenieure**

Werkraum Ingenieure ZT GmbH
BM Ing. Mario Koch
Mariahilfer Straße 121b/6
1060 Wien
T +43 1 3687 51
F +43 1 3687 52
E info@werkraum.at
www.werkraum.at

**werkraum
ingenieure**

ID: 3
Kategorie: [8] Hinweis - Kein Mangel - Bei zukünftigen Umbauten berücksichtigen
Erstellt am: 29.07.2025 07:55

genaue Beschreibung Ort: Fassade

Plan:



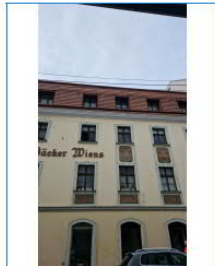

Mängelbeschreibung:
Verputzrisse im Hauptgesimse
Sanierungsmaßnahme:
Im Zuge der Werhaltertätigkeit beobachten

Bilder:


Ebene:
Titel: Mangel

Bauteil und Element: Fassade :
Gesimse

**werkraum
ingenieure**



1. 29.07.2025 07:55



2. 29.07.2025 07:55

Aufbau Erstbegehung

w

Bauwerksbuch
Lt. Wr. Bauordnung §128a

Erstbegehung – Mängel/Schäden

GZ: 25055

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

Auftraggeber:

Wien, 20.08.2025

**werkraum
ingenieure**

Werkraum Ingenieure ZT GmbH
Mannlicher Straße 121b/6
1060 Wien
Tel: +43 (0)1 235 27 00
Fax: +43 (0)1 235 27 01
E-Mail: info@werkraum.at
www.werkraum.at

**werkraum
ingenieure**

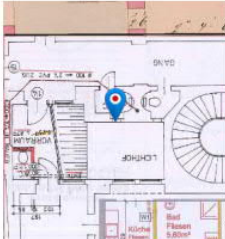

ID: 47
Kategorie: [3] Priorität - Leichter Mangel -
Maßnahme innerhalb 6 bis 12 Monate
Erstellt am: 29.07.2025 09:15

genaue Beschreibung Ort: Gang WC

Ebene:
Titel: Mangel

Bauteil und Element: Fassade :
Fenster


Plan:

Mängelbeschreibung:
Fenster Scheibe gebrochen

Sanierungsmaßnahme:
Fenster Scheibe tauschen

Bilder:



1/25

**werkraum
ingenieure**

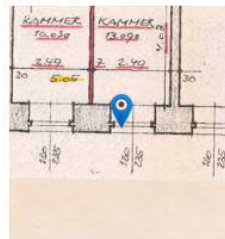

ID: 83
Kategorie: [2] Priorität - Mittlerer Mangel -
Maßnahme innerhalb 1 bis 6 Monate
Erstellt am: 29.07.2025 09:54

genaue Beschreibung Ort: Fassade
Buchfeldgasse Sockel

Ebene:
Titel: Mangel

Bauteil und Element: Fassade :
Verputzt



Plan:

Mängelbeschreibung:
Sandsteinsockelplatten schadhaft, gebrochen und teilweise lose

Sanierungsmaßnahme:
Steinsockel sichern, ausbessern

Bilder:

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-, Treppenhaus- 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, Verschleißungen)
- 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

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