



Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten WNB
in Zusammenarbeit mit
dem Hauptverband der Gerichtssachverständigen,
abgestimmt mit der MA 37 - Baupolizei

**Erläuterung zum Bauwerksbuch gemäß
Bauordnung für Wien (BO)
in der Fassung vom 01.10.2014**

1. Einleitung

Die Bauordnungsnovelle 2014, LGBl 25/2014 wurde am 15. Juli 2014 kundgemacht. Ziel der Novelle ist u.a., den Eigentümern von Bauwerken die Verpflichtung zur Instandhaltung (noch) bewusster und darüber hinaus für die Baubehörde kontrollierbar zu machen. Zur Erreichung dieser Ziele wurden in der BO zwei Instrumente implementiert:

- die Erstellung eines „Bauwerksbuchs“ (§ 128a BO) bei allen Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschossen (ausgenommen Zu- und Umbauten im Umfang des § 68 Abs.1 BO sowie Aufzugsbauten),
sowie
- eine Dokumentationspflicht der Instandhaltungsmaßnahmen für alle Bauwerke (also auch für Bestandsgebäude)(§ 129 Abs. 2 BO).

Diese neuen Verpflichtungen treten drei Monate nach Kundmachung der BO-Novelle 2014 in Kraft, das ist der 15. Oktober 2014.

Die vorliegende Erläuterung ist in Zusammenarbeit zwischen Vertretern der Wiener Baubehörde, des Sachverständigenverbandes sowie der Architekten- und Ingenieurkammer WNB entstanden.

Ziel ist es, allen involvierten Personenkreisen, eine Hilfestellung zu geben, die einerseits Unklarheiten in Bezug auf die Aufgabenstellung beseitigen soll, andererseits den "Sorgfaltsmaßstab" für die durchzuführenden Überprüfungen, sowohl in Bezug auf die zeitlichen Intervalle als auch den inhaltlichen Umfang, definiert.

Ausschließlich der besseren Lesbarkeit halber wird im folgenden Text bei Personenbezeichnungen auf ein Nebeneinander weiblicher und männlicher Formen zugunsten der alleinigen männlichen Form verzichtet.

Selbstverständlich beziehen sich sämtliche Angaben der Erläuterung sowohl auf weibliche als auch auf männliche Vertreter der jeweiligen Berufsgruppen.

2. Allgemeines

Auslöser für die Erstellung eines Bauwerksbuchs ist nur die Errichtung eines Neubaus, eines Zubaus oder eines Umbaus im Sinne der BO. Dann ist für das gesamte Bauwerk ein Bauwerksbuch anzulegen. Für die Erstellung des Bauwerksbuchs sind alle Eigentümer zu ungeteilten Händen verantwortlich, auch wenn sie die Bauführung nicht beantragt haben. Ein Bauwerksbuch ist bei der Erstattung von Fertigstellungsanzeigen von Bauführungen anzulegen, für die eine Baubewilligung nach Inkrafttreten der BO-Novelle 2014 eingereicht wurde.

Das Bauwerksbuch ist an keine Form gebunden. Es kann auch elektronisch geführt werden.

Das Bauwerksbuch hat gemäß BO zu enthalten:

- a) die Daten der das Gebäude betreffenden Baubewilligung(en) und Fertigstellungsanzeige(n) (Geschäftszahl und Datum des Bescheides, es sind nicht zwingend alle Bescheide und Konsenspläne anzuschließen);
- b) die Bezeichnung der Bauteile, die einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen sind;
- c) den Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung sowie die Intervalle, in denen die Überprüfungen in der Folge durchzuführen sind;
- d) die Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben;
- e) die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen mit Ausnahme jener Überprüfungen, die für Bauteile nach anderen bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften durchzuführen sind

3. Vorgangsweise bei der Erstellung des Bauwerksbuches

Das Bauwerksbuch wird auf Grundlage des Planstandes aller Baubewilligungen eines Gebäudes erstellt.

3.1 Die hier beschriebenen Bauteilprüfungen mittels Stichproben und die vorgeschlagenen Prüfintervalle setzen als gegeben voraus:

-eine planliche Dokumentation (falls erforderlich ein Plansatz¹), aus der der letztgültige Konsens hervorgeht,

-Bescheidauflagen und Baubeschreibungen von Bauteileigenschaften, die nicht in den Plänen ersichtlich sind, die aber für die Sicherheit des Gebäudes relevant sind, und

-eine Beschreibung bzw. Pläne aus denen die Bauteile und Baustoffe, die für die mechanische Standfestigkeit des Objektes wesentlich sind, hervorgehen²

3.2 Daraus ermittelt sich

-eine Liste der zu überprüfenden Bauteile, z.B. gemäß Anhang A

¹ In einfachen Fällen reicht auch die Dokumentation der einzelnen Bewilligungen

² Siehe auch: BO §128a (3) Z. 1

- der Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung, sowie die weiteren Prüfintervalle
- die Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben³

4. Zu prüfende Bauteile

Es sind jene Bauteile einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen, „von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann (insbesondere Tragwerke, Fassaden, Dächer, Geländer und Brüstungen)“

Im Anhang A wird eine Liste möglicher, betroffener Bauteile angegeben, die bei Bedarf und Sonderkonstruktionen selbstverständlich zu erweitern ist. Das Ziel der Überprüfungen ist es, mögliche, sicherheitsrelevante Mängel rechtzeitig zu erkennen. Die Erarbeitung des Anhangs A erfolgte auf der Basis der ÖNORM B 1300:2012 und den Erfahrungen der MA37 bezüglich der Häufigkeit von Bauaufträgen bei einzelnen Bauteilen.

Bauteile, die auf Grund anderer gesetzlicher Bestimmungen regelmäßig überprüft werden (z.B. Abgasanlagen, Aufzüge, Klimaanlage, mobile Parkeinrichtungen, der Gewerbeordnung unterliegende Bauteile), sind nicht neuerlich auf Grund des Bauwerksbuchs zu überprüfen. Die Überprüfungen haben im Regelfall durch Augenschein und zerstörungsfrei zu erfolgen. Bei technischen Einrichtungen (z.B. Brandschutz betreffend) haben Funktionskontrollen zu erfolgen.

Auch Befragungen können zur Erhebung von Schäden dienen. Die Nutzer werden, vor allem durch ihre Erfahrung vor Ort, dem Prüfer, der naturgegeben in kurzer Zeit die Beurteilung vornehmen muss, wertvolle Hilfestellung geben können (z.B. Erwähnung von Wasserschäden, Schlagen von Bauteilen bei starkem Wind,...).

Die angegebenen Stichproben sind „zufällig“ über die untersuchten Bauteile zu verteilen. Dies kann z.B. erreicht werden, in dem die zu untersuchenden Bauteile Stückweise nummeriert werden, bei Linien- bzw. Flächenelementen in Rasterfelder geteilt und ebenfalls nummeriert werden. Dann werden mit einem Zufallsprinzip beliebige Nummern ausgewählt, solange bis die erforderliche Stichprobenzahl erreicht wird (Monte-Carlo-Methode). Hoch beanspruchte Bauteile sind bei der Auswahl entsprechend (über)gewichtet zu berücksichtigen. Bei Trägern wird üblicherweise der Auflagerbereich und die Feldmitte geprüft, bei flächenhaften Bauteilen die Ränder (Auflager) und Feldmitten. Im Zweifelsfall sind die jeweils höchstausgelasteten Stellen zu prüfen.

Wenn besondere Beanspruchungen von Bauteilen bekannt sind, wie z.B. Holzdecken oder Stahlträger im Nassbereich, sind in diesen Bereichen die notwendigen Stichproben zu verdichten. Im Regelfall reicht hier eine Verdopplung.

³ Siehe auch: BO §128a (3) Z. 2 bis 4

5. Erforderliche Qualifikation des/der Prüfer/s

Bauwerkskontrolleur

Eine Person, die durch Ausbildung, Schulung, Erfahrung und dgl. in der Lage ist, eine Ersteinschätzung vornehmen zu können und die in den damit verbundenen Dokumentations-, Prüf- und Warnpflichten unterwiesen worden ist. Die Prüfung der Bauteile erfolgt in der Regel durch Augenschein und Anwendung einfachster Hilfsmittel (Fernglas,...)

Fachmann

Eine natürliche oder juristische Person, die befugt und durch berufliche Erfahrung in der Lage ist das jeweilige Bauteil sachverständig zu beurteilen (z.B. Ziviltechniker, Sachverständige, Baumeister, akkreditierte Prüfanstalt)

Die Prüfung erfolgt in der Regel vertieft mit einfachen Hilfsmitteln (z.B. Hammer, Risslupe,...) bzw. wo notwendig mit besonderen Behelfen und Hilfsmitteln (z.B. Steiger, Endoskop,...)

6. Fertigstellungsanzeige

Das Bauwerksbuch ist vom Gebäudeeigentümer, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.

Es ist nicht der Behörde zu übermitteln. Im Zuge der Fertigstellungsanzeige ist (lediglich) das Anlegen des Bauwerksbuchs zu bestätigen

7. Abgrenzung

Die Erstellung des Bauwerksbuchs löst nicht die Erstüberprüfung des Bauwerks durch den Ersteller aus.

Die Erstellung des Bauwerksbuchs löst nicht die Konsensüberprüfung für das Bauwerk durch den Ersteller aus.

Es ist der Zustand der im Bauwerksbuch angeführten Bauteile zu überprüfen, die Anwendung der ÖNORM B 1300 ist nicht vorgeschrieben.

8. Dokumentationspflicht für Instandhaltungsmaßnahmen von Gebäuden

Nur jene Instandhaltungsmaßnahmen, durch die öffentliche Interessen berührt werden können, sind vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist, „*gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.*“

Öffentliche Interessen sind solche, die die Sicherheit oder das Stadtbild betreffen.

Die Dokumentation kann z.B. durch das Aufbewahren von Rechnungen für durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen erfolgen. Liegt ein Bauwerksbuch vor, dann kann die Dokumentation sinnvollerweise auch in dessen Rahmen erfolgen.