Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten

für Wien, Niederösterreich und Burgenland

Sektion Ingenieurkonsulenten – Fachgruppe Bauwesen

 ****

in Zusammenarbeit

mit dem Hauptverband der Gerichtssachverständigen

Wohnhaus

**BAUWERKSBUCH**

**(Muster)**

**nach § 128a Bauordnung für Wien (BO)**

in der Fassung vom 13.10.2016

(Einspruchsfrist: 28.02.2017)

Bemerkung: Bei allen Formulierungen, die sich auf Personen- und Berufsbezeichnungen beziehen, sind mit der Formulierung beide Geschlechter gemeint.

BAUWERKSBUCH

nach § 128a der Wiener Bauordnung

|  |  |
| --- | --- |
| Gebäude | Bezeichnung des Bauvorhabens |
|  |  |
| Baukörper | Bezeichnung des Baukörpers |
|  |  |
| Eigentümer = Bauherr | Immobilien GmbH  Musterstraße 1  1240 WIEN |
|  |  |
| Hausverwaltung | Hausverwaltung Gesellschaft m.b.H.  Musterstraße 2  1240 WIEN |
|  |  |
| Bauwerber | Projektentwicklungs GmbH  Musterstraße 2  1240 WIEN |
|  |  |
| Auftraggeber | Projektentwicklungs GmbH |
|  |  |
| Bauführer | Baufirma GmbH  Mustergasse 10  1250 Wien |
|  |  |
| Art des Bauvorhabens | Neubau / Umbau / Zubau |
|  |  |
| Baubewilligung | MA37/xxxx/20xx/000x vom xx.xx.20xx |
| Auswechslungsbescheid | MA37/xxxxxx/20xx-xx vom xx.xx.20xx  1. Planwechsel) |
|  |  |
| Fertigstellungsanzeige vom | xx.xx.20xx |
|  |  |
| Errichtung | 20xx bis 20xx |

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

INHALT Seite

[Präambel 4](#_Toc464123553)

[1 Allgemeines 4](#_Toc464123554)

[2 Untersuchungen 4](#_Toc464123555)

[3 Grundlagen 5](#_Toc464123556)

[4 Unterlagen 6](#_Toc464123557)

[5 Baubeschreibung 6](#_Toc464123558)

[5.1 Konstruktion 7](#_Toc464123559)

[**5.2** **Sonderbauteile** 9](#_Toc464123560)

[6 Zu überprüfende Bauteile 10](#_Toc464123561)

ANHANG: ist entsprechend der erforderlichen Maßnahmen zu ergänzen

*Dokumentationen der Überprüfungen*

*Dokumentationen der Instandhaltungsmaßnahmen*

## Präambel

Das vollständig ausgefüllte Bauwerksbuch dient als Nachweis für den Eigentümer eines Gebäudes, dass er seiner gesetzlichen Erhaltungspflicht gemäß § 129 BO nachgekommen ist.

*(2) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u.dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. … 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.*

Das Bauwerksbuch ist daher kein in sich abgeschlossenes Dokument, sondern muss laufend aktualisiert bzw. ergänzt werden. So müssen z.B. die allgemeinen Daten (Eigentümer, Hausverwaltung, etc.) laufend aktualisiert werden. Ebenso müssen die Daten (Bauanzeige, Einreichung, Baubescheide, etc.) aller künftigen baulichen Maßnahmen ergänzt werden.

Die im Folgenden beschriebenen Untersuchungen und die daraus resultierenden Instandhaltungsmaßnahmen sind zu dokumentieren. Diese Dokumentationen sind dem Bauwerksbuch als ANHANG beizufügen.

# Allgemeines

Beim gegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um einen Neubau. Auf dem Grundstück wurden x Baukörper errichtet: Bauteil A B C .... Gegenstand dieses Bauwerksbuches sind alle Baukörper sowie die zugehörigen Außenanlagen.

# Untersuchungen

Die gemäß ÖNORM B 1300 durchzuführenden regelmäßigen Untersuchungen sind **NICHT** Gegenstand des Bauwerksbuches. Sie sind jedoch Voraussetzung und Grundlage der gemäß diesem Bauwerksbuch durchzuführenden vertieften Untersuchungen der Tragkonstruktion und der Sonderbauteile (Vordächer, Stützmauern, Kanal, etc.).

Für jeden Bauteil ist spätestens bis zu dem angeführten Termin eine vertiefte Untersuchung durch einen „Fachmann“ [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)] durchführen zu lassen (siehe Punkt 6). Diese vertiefte Untersuchung hat gemäß der „Erläuterung zur vertieften Untersuchung von Bestandsgebäuden“ der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland zu erfolgen. Ebenso ist eine Dokumentation dieser Untersuchung gemäß dieser Erläuterung zu erstellen.

Sollten jedoch bei der regelmäßigen Kontrolle sicherheitsrelevante Mängel bzw. Schäden festgestellt werden, so sind bereits vor dem angeführten Termin für den betroffenen Bauteil vertiefte Untersuchungen durchzuführen.

Die Dokumentationen der Untersuchungen sowie die Dokumentationen der auf Basis der Untersuchungen erfolgten Instandhaltungsmaßnahmen sind dem Bauwerksbuch als Anhang beizufügen (siehe auch Präambel).

# Grundlagen

Grundlagen des gegenständlichen Bauwerksbuches sind:

* Wiener Bauordnung § 128a
* Erläuterungen zum Bauwerksbuch der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland, 01-10-14, samt Anhang A

Im Bauwerksbuch enthalten sind alle Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann [§128a(1)]. Nicht enthalten sind jedoch Bauteile, für die Überprüfungen nach anderen bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften durchzuführen sind, wie z.B. Aufzugs- und Lüftungsanlagen, Garagentore, etc. [§128a(5)].

# Unterlagen

Folgende Unterlagen sind vorhanden:

* Einreichpläne vom xx.xx.20xx
* Baubescheid vom xx.xx.20xx
* Auswechslungspläne vom xx.xx.20xx
* Auswechslungsbescheid vom xx.xx.20xx
* Fertigstellungsanzeige vom xx.xx.20xx

# Baubeschreibung

Beispiel

Das Grundstück liegt im xx. Wiener Gemeindebezirk unmittelbar neben ........ Es ist nahe der \_\_\_\_\_\_\_ Straße und ist mit dieser durch einen etwa 10 m breiten und 30 m langen Streifen verbunden. Zwischen der Wohnhausanlage und der \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Straße liegt noch eine weitere Wohnhausanlage (ONR xxx und ONR yyy).

Der rund 5 m breite Zugang zum Objekt liegt am östlichen Teil des Verbindungsstreifens (der westliche Teil ist eine teilweise geböschte Grünfläche) und verläuft dann an der Grundgrenze zwischen ONR xxx und ONR yyy von West nach Ost.

Es wurden keine Stellplätze geschaffen. Der Zugang ist lediglich als Müll- und Feuerwehrzufahrt (einschließlich eines Wendplatzes) konzipiert.

Das Hauptgebäude weist einen elliptischen Grundriss mit maximalen Außenabmessungen von etwa 35 m x 20 m auf. Das Gebäude ist bis auf einen ca. 75 m² großen Kollektor nicht unterkellert. Über dem Erdgeschoß wurden 5 Obergeschoße und 1 Dachgeschoß in Massivbauweise errichtet.

Das Nebengebäude weist einen trapezförmigen Grundriss mit Außenabmessungen von etwa 5 x 16,7/19,5 m auf. Das Gebäude beinhaltet den Fahrradabstellraum, den Müllraum sowie den Elektroanschlussschacht.

In dem Kollektor befindet sich neben der Aufzugsgrube auch die Entwässerung (kompletter Schmutz-wasser- und teilweise Regenwasserkanal) einschließlich eines Pumpensumpfes und einer Hebeanlage.

Die gesamte Wohnhausanlage wird durch ein zentrales Stiegenhaus erschlossen. Es führt nicht bis auf das Dach (dieses wird über eine Dachtreppenleiter erschlossen). Der oberste Abschluss des Stiegenhauses bildet eine Oberlichte mit Brandrauchentlüftung.

Im Erdgeschoß befinden sich neben 2 Wohneinheiten (TOP 01 und 02) noch ein Gemeinschaftsraum, ein Putzraum, ein Haustechnikaum (einschließlich Heizzentrale-Fernwärme), ein Elektroverteilerraum, ein weiterer Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie die Einlagerungsräume.

In den Regelgeschoßen (1.OG bis 4.OG) sind jeweils 7 Wohneinheiten (TOP 03 bis 30) angeordnet. Im Dachgeschoß sind 4 Wohneinheiten (TOP 31 bis 34) untergebracht.

Auf dem nur für Wartungszwecke zugänglichen Dach befinden sich neben der Oberlichte auch noch die Aufzugsüberfahrt, eine Blitzschutzanlage, insgesamt 9 Technikschächte (Lüftung, Wasser, Strom, Entwässerung), eine SAT-Anlage sowie diverse Lüftungs- und Klimageräte samt zugehörigen Leitungen.

Das Dach wurde extensiv begrünt. Zum äußeren, nur für Wartungszwecke begehbaren Bereich wurde eine Abgrenzung (einfache Stahlkonstruktion) angeordnet. Außerhalb dieser Abgrenzung dient eine umlaufende Seilsicherung als Absturzsicherung.

## Konstruktion

Die Bebauung erfolgte in Massivbauweise als Stahlbetonkonstruktion. Es sind keine Dehnfugen vorhanden. Das Hauptgebäude besteht aus 6 Vollgeschoßen, die nur bereichsweise unterkellert sind (Kollektor) und einer begrünten Dachfläche. Das Nebengebäude ist eingeschoßig. Das Tragsystem des Gebäudes wird im Wesentlichen durch die Wohnungs- und Gangtrennwände sowie die Außenwände gebildet. Zusätzlich wurden zur Begrenzung der Deckenspannweiten auch wohnungsinterne Wände tragend ausgebildet. Daraus ergeben sich umfangsgelagerte Deckenfelder mit maximalen Spannweiten von etwa 6 m. Das Dachgeschoß rückt gegenüber den darunter liegenden Geschoßen um etwa 1,2 m zurück. Im Dachgeschoß entfallen einige tragende Innenwände bzw. mussten diese in Einzelstützen aufgelöst werden. Die Tragstruktur im 4. Stock entspricht bereits den Regelgeschoßen. Die Decke über dem 4. Stock muss jedoch auch die Lasten aus dem Dachgeschoß aufnehmen. In den Decken über Erdgeschoß bis 4. Stock werden an beiden Stirnseiten sowie bei Loggien an den Querseiten thermisch getrennte Deckenplatten eingebunden. An der Westseite des Gebäudes erstreckt sich die Loggienkonstruktion über die gesamte Gebäudebreite und wird seitlich durch thermisch getrennte Wände abgeschlossen. Diese Wände werden ebenfalls über Wandthermoelemente in die dahinter liegende Tragkonstruktion eingebunden. Die Außenwände im Erdgeschoß springen gegenüber den Obergeschoßen um 25 cm zurück. Im Eingangsbereich im Erdgeschoß war die Herstellung einer auf 40 cm verdickten Deckenplatte erforderlich, um auf Grund der Auflösung der Tragstruktur in eine Einzelstütze die Lasten aus den Obergeschoßwänden aufnehmen zu können. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus, wo eine 2-schalige Aufzugsschachtkonstruktion in Massivbauweise ausgeführt wurde. Im Stiegenhaus sind Stahlbetonläufe angeordnet, welche als Stahlbeton-Fertigteile mit schalltechnischer Trennung ausgebildet wurden. Die Gründung erfolgte auf mantelverpressten Duktilpfählen, die in die Bodenplatte eingebunden wurden. Die Bodenplatte wurde am Rand mit einer umlaufenden 1 m hohen Frostschürze ausgebildet. Die Fundierung des Nebengebäudes erfolgte auf Streifenfundamenten aus Schalsteinmauerwerk.

## **Sonderbauteile**

An der nördlichen Grundgrenze wurde das Gelände auf einer Länge von ca. 27 m abgegraben. Der Hang wurde mit einer Steinschlichtung aus vermörtelten Natursteinmauerwerk (Neigung ca. 75°, Höhe ca. 3,0 m bzw. 5,2 m) gestützt.

Vor der Steinschlichtung wurde ein Geländesprung ausgebildet. Die westliche, niedrigere Ebene ist die Gartenfläche von TOP 01. Der östliche, etwa 2,2 m höhere Bereich ist Teil der Gartenfläche TOP 3 bzw. der allgemeinen Freifläche. Dazwischen ist eine Winkelstützmauer aus Stahlbeton (Länge ca. 6 m, Höhe ca. 2,2 m) angeordnet. Die Absturzsicherung ist ein Stahlgeländer.

Der östliche Teil des Grundstückes ist zum Hang geböscht. Davor befindet sich ein Kinderspielplatz mit Spielgeräten, Bänken und Tischen. Dieser Bereich ist mit einem Zaun abgegrenzt.

Auf dem Grundstück wurde ein Sickerschachtsystem angeordnet, welches sich unterirdisch vor dem Gebäude entlang der Zufahrt für MA 48 und Feuerwehr befindet. Das System besteht aus 2 Sickerschächten DN 2500, die mit einem Sickerrigol (L = 27,5 m, B = 2,7 m, H = 0,75 m) miteinander verbunden sind.

Die Sickerschächte binden mindestens 50 cm in den sickerfähigen Untergrund ein. In jedem Schacht befindet sich ein Kontrollschacht DN 315. Diese Kontrollschächte wiederum sind mit einem Vollsickerrohr DN 150 verbunden.

Als Überlauf bzw. zum Ausgleich ist ein Vollrohr DN 150 oberhalb des Sickerrigols angeordnet.

Hinter der Steinschlichtung sind in 2 Ebenen Drainageleitungen DN 150 angeordnet. Die Ausleitung dieser Wässer erfolgt über Drainageleitungen hinter der Stützmauer bis zum Hauptgebäude und dann entlang der östlichen Außenkante bis in den ersten Sickerschacht. Dazwischen sind Spülschächte DN 400 (SP1 bis SP6 )angeordnet. Diese sind aus Sicherheitsgründen mit versperrbaren Deckeln versehen.

Zusätzlich sind an der südlichen Grundgrenze 2 Sickermulden mit Versickerungsrigole bzw. Kiesstreifen (3b und 3c) vorhanden.

# Zu überprüfende Bauteile

Vertiefte Überprüfungen durch einen Fachmann (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)

gemäß vorliegender Tabelle

*Untersuchung gemäß der „Erläuterung zur vertieften Untersuchung von Bestandsgebäuden“ der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **BAUTEIL** | **Material** | **erstmalige Überprüfung**  **spätestens** | **Intervall (Jahre)** |
| **FASSADE/GESIMSE** |  |  |  |
| Fassade Süd | Stahlbeton | 2041 | 25 |
| Fassade West | Stahlbeton | 2041 | 25 |
| Fassade Nord | Stahlbeton | 2041 | 25 |
| Fassade Ost | Stahlbeton | 2041 | 25 |
| Gesimse/Attika | Schalsteinmauerwerk | 2028 | 12,5 |
|  |  |  |  |
| **DACH** |  |  |  |
| Hauptdach | Stahlbeton | 2051 | 35 |
| Nebengebäude | Stahlbeton | 2051 | 35 |
| Oberlichte Hauptgebäude (über Stiegenhaus) | Stahl / Glas | 2026 | 10 |
| Standsicherheit der Aufbauten | Stahl | 2041 | 25 |
| Standsicherheit Kamin- u. Lüftungsköpfe | glasfaserverstärkter Beton | 2041 | 25 |
|  |  |  |  |
| **DECKEN** |  |  |  |
| Geschoßdecken | Stahlbeton | 2051 | 35 |
| Decke über EG | Stahlbeton | 2051 | 35 |
| Decke über UG | Stahlbeton | 2051 | 35 |
| Bodenplatte | Stahlbeton | 2051 | 35 |
|  |  |  |  |
| **WÄNDE und STÜTZEN** |  |  |  |
| Wände Obergeschoße | Stahlbeton | 2066 | 50 |
| Wände Erdgeschoß | Stahlbeton | 2066 | 50 |
| Wände Untergeschoß | Stahlbeton | 2066 | 50 |
|  |  |  |  |
| **TREPPEN** |  |  |  |
| Stiegenhaus | Stahlbeton | 2051 | 35 |
| Stiege Nord (Außenanlage) | Stahl | 2041 | 25 |
|  |  |  |  |
| **SONDERBAUTEILE** |  |  |  |
| Kanal |  | 2026 | 10 |
| Stützmauer | Stahlbeton | 2041 | 25 |
| Steinschlichtung | Natursteinmauerwerk | 2041 | 25 |