



Merkblatt

Technische Anlagen
Klima-, Lüftungsanlagen,
Wärmepumpen, etc.

Technische Anlagen können nach der BO für Wien genehmigungspflichtig sein. In diesem Merkblatt wird die Genehmigungspflicht verschiedener technischen Anlagen im Detail behandelt.

1. **Klimaanlagen**
2. **Wärmepumpen**
3. **Schwimmbadtechnik**
4. **Garagenlüftungsanlagen**
5. **Photovoltaikanlagen**
6. **Notstromanlagen**
7. **Druckbelüftungsanlagen (DBA)**

1. KLIMAAANLAGEN

1.1. Grundlegende Informationen:

Viele Klimaanlagen sind baurechtlich bewilligungsfrei. Ob eventuell doch eine Bewilligungspflicht nach der Bauordnung für Wien vorliegt, hängt einerseits von technischen Kriterien (Lautstärke, Kältemittel, ...) und andererseits von der Wirkung auf das Stadtbild ab. Sofern für Ihre Klimaanlage keine Bewilligung erforderlich ist, ist auch keine weitere Information an die Baupolizei notwendig.

1.2. Technische Kriterien:

Die Schallemission des Gerätes ist immer gemeinsam mit dem Aufstellungsort, dem Gerätetyp und den Betriebszeiten zu beurteilen. Seitens der Baubehörde wurde ein Leitfaden für die Beurteilung erarbeitet mit dessen Hilfe Ihnen Ihr/e AnbieterIn bzw. Sachverständige/r bestätigen kann, ob eine Bewilligungspflicht gegeben ist oder nicht: [Leitfaden Schallschutz haustechnische Anlagen](#). Das Übermitteln des Ergebnisbogens an die Baubehörde ist nicht erforderlich. Es wird auch keine Bestätigung ausgefertigt.

Bezüglich der Kältemittel sind jene Anlagen bewilligungsfrei, die weniger als 1,5 kg Kältemittel der Sicherheitsklasse A1 (z.B. R410a) enthalten und deren Aufstellungsbereich des Innengeräts der Anlage (Splitgerät) mindestens 20 m³ beträgt.

1.3. Wirkung auf das Stadtbild:

Außen an der Fassade montierte Klimageräte dürfen das Stadtbild nicht stören. Insbesondere in „Schutzzonen“ (im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eigens ausgewiesene Bereiche mit besonderer historischer Bedeutung) sind technische Anlagen sofern die äußere Gestaltung, der Charakter oder der Stil des Gebäudes beeinflusst wird, bewilligungspflichtig. Eine Abklärung mit der Abteilung für Architektur und Stadtgestaltung (vormals MA 19) wird empfohlen.

Ob eine Schutzzone vorliegt, erfahren Sie bei der [Stadtteilplanung und Flächenwidmung](#) Innen-Südwest bzw. Nordost (vormals MA 21 A bzw. B), unter der Telefonnummer 01 - 4000-8840 oder unter www.wien.gv.at, den Stadtplan „[Flächenwidmung](#)“ aufrufen, dort können Sie eine beliebige Adresse eingeben und erhalten Schutzzonen (rosa eingefärbt) angezeigt.

1.4. Allgemeine Hinweise:

Sollten Sie eine Bewilligung benötigen, finden Sie eine Aufstellung der erforderlichen Unterlagen im [Merkblatt für Bauansuchen für Klima-, Lüftungsanlagen und Wärmepumpen](#).

Unabhängig von einer etwaigen Bewilligungspflicht sind von Ihrer Seite privatrechtliche Vereinbarungen bzw. Verpflichtungen (Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz etc.) zu berücksichtigen und gegebenenfalls ist die Zustimmung aller Grund(mit)eigentümerInnen der Liegenschaft einzuholen.

Klimageräte u.dgl. sind durch ein Fachunternehmen montieren zu lassen. Es wird empfohlen nach der Inbetriebnahme das Gerät mindestens 1 x jährlich von einem solchen kontrollieren zu lassen.

Vertiefende Informationen:

1.5. Klimageräte in Garagen:

Bei der Ermittlung der Emission von Klimageräten in Garagen sind die Emissionen beim Austritt aus dem Gebäude maßgebend.

Darüber hinaus ist Folgendes einzuhalten:

- Für die Art der Kälteanlage ist die ÖNORM EN 378 heranzuziehen.
- Als Kältemittel dürfen jene der Klassifikation A1 und A2 verwendet werden.
- Die Rückkühler, Klimageräte u.dgl. sind so einzubauen, dass sie von GaragenbenutzerInnen unter normalen Bedingungen nicht bedient werden können.
- Der Zugriff auf die Rückkühler, Klimageräte u.dgl. ist nur von fachqualifizierten Personen und von Unternehmen mit einschlägiger Gewerbeberechtigung zulässig.
- Die Rückkühler, Klimageräte u.dgl. sind durch ein Fachunternehmen montieren zu lassen und nach der Inbetriebnahme mindestens 1 x jährlich von einem solchen zu kontrollieren.
- Es ist ein Kälteanlagenbuch auszustellen, in dem die durchgeführten Wartungs- und Reparaturarbeiten zu vermerken sind.

1.6. Klimaanlagen die anderen bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften unterliegen:

Klimaanlagen, die beispielsweise im Zusammenhang mit einer Betriebsanlage stehen, werden im Zuge der gewerberechlichen Bewilligung (Betriebsanlagengenehmigung) geprüft und genehmigt. Behörde ist in diesem Fall das jeweilige Magistratische Bezirksamt.

1.7. Ersatz von bewilligten Anlagen:

Für den bloßen Ersatz einer gemäß Abs. 1 bewilligten Anlage durch eine Anlage, die nach ihrem Verwendungszweck der bewilligten Anlage entspricht und deren zu erwartende nachteilige Auswirkungen nicht über jene der bewilligten Anlage hinausgehen, ist eine Bewilligungspflicht nicht gegeben.

1.8. Belästigungen durch technische Anlagen:

Sollte sich z.B. aus der besonderen Situation eines Innenhofes mit Reflexionswirkung dennoch ein Anlass für Beschwerden von MitbewohnerInnen auf der eigenen Liegenschaft ergeben, sind diese in der Regel privatrechtlich zu klären.

2. WÄRMEPUMPEN

2.1. Grundlegende Informationen:

Wärmepumpen für Heiz- und Kühlzwecke sind nicht immer baurechtlich bewilligungspflichtig. Ob eventuell doch eine Bewilligungspflicht nach der Bauordnung für Wien vorliegt, ergibt sich im Wesentlichen aus technischen Kriterien (Lautstärke, Kältemittel, ...). In seltenen Fällen kann sich eine Bewilligungspflicht aus der bloßen Wirkung auf das Stadtbild ergeben. Sofern für Ihre Wärmepumpe keine Bewilligung erforderlich ist, ist auch keine weitere Information an die Baupolizei notwendig.

2.2. Technische Kriterien:

Die Schallemission des Gerätes ist immer gemeinsam mit dem Aufstellungsort, dem Gerätetyp und den Betriebszeiten zu beurteilen. Seitens der Baubehörde wurde ein Leitfaden für die Beurteilung erarbeitet mit dessen Hilfe Ihnen Ihr/e AnbieterIn bzw. Sachverständige/r bestätigen kann, ob eine Bewilligungspflicht gegeben ist oder nicht ([Leitfaden Schallschutz haustechnische Anlagen](#)). Das Übermitteln des Ergebnisbogens an die Baubehörde ist nicht erforderlich. Es wird auch keine Bestätigung ausgefertigt.

Bezüglich der Kältemittel sind jene Anlagen bewilligungsfrei, die weniger als 1,5 kg Kältemittel der Sicherheitsklasse A1 (z.B. R410a) enthalten und deren Aufstellungsbereich des Innengeräts der Anlage mindestens 20 m³ beträgt.

2.3. Wirkung auf das Stadtbild:

Wärmepumpen dürfen das Stadtbild nicht stören. Insbesondere in „Schutzonen“ (im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eigens ausgewiesene Bereiche mit besonderer historischer Bedeutung) wird eine Abklärung mit der Abteilung für Architektur und Stadtgestaltung (vormals MA 19) empfohlen.

Ob eine Schutzzone vorliegt, erfahren Sie bei der [Stadtteilplanung und Flächenwidmung](#) Innen-Südwest bzw. Nordost (vormals MA 21 A bzw. B), unter der Telefonnummer 01 - 4000-8840 oder unter www.wien.gv.at, den Stadtplan „[Flächenwidmung](#)“ aufrufen, dort können Sie eine beliebige Adresse eingeben und erhalten Schutzzone(n) (rosa eingefärbt) angezeigt.

2.4. Allgemeine Hinweise:

Sollten Sie eine Bewilligung benötigen, finden Sie eine Aufstellung der erforderlichen Unterlagen im [Merkblatt für Bauansuchen für Klima-, Lüftungsanlagen und Wärmepumpen](#).

Unabhängig von einer etwaigen Bewilligungspflicht sind von Ihrer Seite privatrechtliche Vereinbarungen bzw. Verpflichtungen (Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz etc.) zu berücksichtigen und gegebenenfalls ist die Zustimmung aller Grund(mit)eigentümerInnen der Liegenschaft einzuholen.

Wärmepumpen u.dgl. sind durch ein Fachunternehmen errichten zu lassen. Es wird empfohlen nach der Inbetriebnahme das Gerät mindestens 1 x jährlich von einem solchen kontrollieren zu lassen.

Vertiefende Informationen:

2.5. Wärmepumpen, die anderen bundes- oder landesrechtliche Vorschriften unterliegen:

Wärmepumpen, die beispielsweise im Zusammenhang mit einer Betriebsanlage stehen, werden im Zuge der gewerberechtl. Bewilligung (Betriebsanlagengenehmigung) geprüft und genehmigt. Behörde ist in diesem Fall das jeweilige Magistratische Bezirksamt.

2.6. Erdreich- und Wasser-Wärmepumpen

Bestimmte bauliche Vorhaben bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Dazu gehört unter anderem die Errichtung von Anlagen zur thermischen Nutzung des Grundwassers. Merkblätter zur thermischen Nutzung des Grundwassers (Wasser-Wasser-Wärmepumpenanlagen und -Kältemaschinen) und Hinweise zu erforderlichen Einreichunterlagen zur Erlangung der wasserrechtlichen Bewilligung für Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme mittels Tiefsonden (Vertikalkollektoren) sind unter dem folgenden Link verfügbar: [Wasserrechtsverfahren - Antrag bzw. Anzeige \(wien.gv.at\)](#)

2.7. Belästigungen durch technische Anlagen:

Sollte sich z.B. aus der besonderen Situation zufolge Reflexionswirkungen dennoch ein Anlass für Beschwerden von MitbewohnerInnen auf der eigenen Liegenschaft ergeben, sind diese in der Regel privatrechtlich zu klären.

3. SCHWIMMBADTECHNIK

Zur Schwimmbadtechnik zählen alle technischen Anlagen die für den Betrieb und die Nutzung von Schwimmbecken, Schwimmteichen, Whirlpools und Ähnlichem installiert sind (Filterpumpen, Schwimmbadpumpen, Gegenströmanlagen, Umwälzpumpen für Wärmetauscher, Wärmepumpen, Whirlpoolpumpen, etc.).

Die notwendige technische Grundausstattung (z.B. Filteranlage, Filterpumpe) lässt aufgrund ihrer herkömmlichen Situierung in Technischächten oder eigenen Räumen nur eine geringe Lärmentwicklung erwarten (keine Belästigung der Nachbarschaft), sodass diese Anlagen in der Regel als bewilligungsfrei einzustufen sind. Nicht eingehauste Elemente der Schwimmbadtechnik (z.B. Gegenstromanlage) können allerdings durchaus zu einer Belästigung der Nachbarschaft führen.

Ob eine Schwimmbadtechnik geeignet ist, die Nachbarschaft in einer das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigenden Weise unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen zu belästigen und ob gegebenenfalls eine Bewilligung benötigt wird, kann im [Leitfaden und dem diesen angeschlossenen Ergebnisbogen](#) überprüft werden.

Wärmepumpen für Schwimmbecken sind wie Wärmepumpen zur Heizung von Wohngebäuden zu betrachten. Nähere Informationen hierzu finden sie unter Pkt 2.

4. GARAGENLÜFTUNGSANLAGEN

Garagenlüftungsanlagen bedürfen laut Wiener Garagengesetz einer baubehördlichen Bewilligung. Eine Aufstellung der erforderlichen Unterlagen sowie notwendige allgemeine Angaben über die Garagenlüftungsanlage in den Einreichplänen finden sie im [Merkblatt für Bauansuchen für Klima-, Lüftungsanlagen und Wärmepumpen](#).

Sollen Garagenlüftungsanlagen in Bauwerken, die sich in Gebieten mit Bausperre befinden errichtet/hergestellt werden, dürfen die zu erwartenden Immissionen, welche durch den Betrieb der Anlage entstehen, die stadtplanerischen und stadtgestalterischen Ziele nicht verletzen. Ob eine Bausperre vorliegt, erfahren Sie bei der [Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest bzw. Nordost](#) (vormals Magistratsabteilung 21 A/B), unter der Telefonnummer 01- 4000-8840.

Eine Besonderheit stellen Garagenlüftungsanlagen von ausschließlich gewerblich genutzten Garagen dar. Diese sind im gewerberechtlichen Verfahren (Betriebsanlagengenehmigung) abzuhandeln und bedürfen daher grundsätzlich keiner gesonderten baubehördlichen Bewilligung. Verändern solche Lüftungsanlagen allerdings das äußere Ansehen von Bauwerken, sind sie gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO baubewilligungspflichtig, auch wenn sie in Zusammenhang mit einer Betriebsanlage oder Anlagen, die bundesgesetzlichen oder anderen landesgesetzlichen Bestimmungen unterliegen.

5. PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Photovoltaikanlagen, auch PV-Anlagen, sind Solaranlagen, in denen mittels Solarzellen ein Teil der Sonnenstrahlung in elektrische Energie umgewandelt wird.

Für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage ist im Sinne des Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetzes 2005 – WEIWG 2005 eine Anzeige (Engpassleistung maximal 15 kW) bzw. eine Genehmigung (Engpassleistung mehr als 15 kW) erforderlich. Das entsprechende behördliche Verfahren wird von der Stadt Wien – Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht (vormals MA 64) durchgeführt.

Für gemeinschaftliche Erzeugeranlagen ist das Elektrowirtschaft- und Organisationsgesetz 2010 zu beachten (Ökostromnovellenpaket 2017).

Sollen Photovoltaikanlagen an Gebäuden mit einem Fluchtniveau*) von mehr als 11 m angebracht werden, ist zusätzlich zur Genehmigung nach WEIWG 2005 auch eine Bewilligung nach der Bauordnung erforderlich (§ 60 Abs. 1 lit. j BO). Dies gilt auch für Photovoltaikanlagen die in Schutzgebieten des Grünlandes, in Schutzzonen des Baulandes oder in Gebieten mit Bausperre errichtet werden sollen (in diesen Fällen unabhängig vom Fluchtniveau). Das entsprechende behördliche Verfahren wird von der Baupolizei durchgeführt.

Nähere Informationen zur Genehmigungspflicht von Photovoltaikanlagen sowie Hinweise zu den brandschutztechnischen Anforderungen in diesem Zusammenhang finden Sie unter:

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-photovoltaikanlagen.pdf>

Seit Oktober 2020 ist bei der Errichtung von Neubauten (ausgenommen Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen, Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser) die Anbringung von Photovoltaikanlagen verpflichtend (Solarverpflichtung gem. § 118 Abs. 3b und 3c BO). Als Nachweis der Einhaltung dieser Anforderung ist die PV-Anlage unter Angabe der Spitzen-Nennleistung im Einreichplan darzustellen. Detaillierte Informationen hierzu finden sie unter:

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-waermschutz-2020.pdf>

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/ergaenztes-merkblatt-waermschutz-2020.pdf>

6. NOTSTROMANLAGEN

Notstromanlagen dienen in Notfällen der Aufrechterhaltung von Systemen die für den Regelbetrieb erforderlich sind. Sie sichern die Verfügbarkeit von elektrischer Energie durch eine zusätzliche netzunabhängige Stromquelle (Notstromaggregate). Notstromaggregate unterliegen in der Regel den Bestimmungen des Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetz 2005. Das behördliche Verfahren wird von der Stadt Wien – Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht (vormals MA 64) durchgeführt.

Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Notstromanlagen, wie beispielsweise das Errichten bzw. Aufstellen von Containern für Notstromaggregate einschließlich des Lagerbehälters für Dieselkraftstoff (Tagestank) auf Dächern von Gebäuden und Freiflächen, sind gemäß Bauordnung für Wien insbesondere unter Berücksichtigung der statischen Anforderungen, des Ortsbildes, der Gebäudehöhe, der brandschutztechnischen Aspekte, wie Abstände zu Lüftungsöffnungen und der Zugänglichkeit aus dem Gebäudeinneren, zu prüfen und zu bewilligen. Das behördliche Verfahren für die baulichen Maßnahmen wird von der Baupolizei durchgeführt.

Nähere Informationen zu Notstromaggregaten sowie Hinweise zu den brandschutztechnischen Anforderungen finden Sie unter:

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/daecher-bstechn-anforderungen.pdf>

7. Druckbelüftungsanlagen (DBA)

Druckbelüftungsanlagen mit stationärem Ventilator dienen der Rauchfreihaltung von einzelnen Räumen oder Gebäudebereichen durch Aufbau eines höheren Luftdrucks als im Brandbereich oder den umliegenden Bereichen. Druckbelüftungsanlagen von Treppenhäusern werden im Zuge der Baubewilligung für das Gebäude mitbewilligt.

*) Als Fluchtniveau bezeichnet man die Höhendifferenz zwischen der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen oberirdischen Geschoßes und der an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche nach Fertigstellung im Mittel.

Hinweis:

Sicherheitstechnische Anlagen (Druckbelüftungsanlagen, Sprinkleranlagen, Brandrauchentlüftung, Notstromanlagen etc.) sind im Regelbetrieb nicht aktiv und können daher zu keiner Belästigung der Nachbarschaft in einer das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigenden Weise führen. Gleichzeitig dienen sie dem Schutz vor Gefahren für das Leben oder die Gesundheit von Menschen. Sie sind somit für die sichere Benützung des Bauwerks erforderlich und daher im Rahmen des baubehördlichen Genehmigungsverfahrens mit zu beurteilen.

Weitere Informationen sowie Kontaktdaten der Baupolizei finden Sie unter

www.bauen.wien.at

oder unter der Servicenummer

 4000/8037