Voraussetzungen für die Genehmigung zur Errichtung von Klimaanlagen in Wohnhausanlagen der Stadt Wien – Wiener Wohnen (Merkblatt)

*(ACHTUNG: Bei grau hinterlegten Passagen sind Angaben von Antragsteller*in bzw. ausführender Firma nötig!)*

Allgemeines

Dieses Merkblatt enthält alle relevanten Bestimmungen für den fachgerechten Einbau sowie den sicheren und ordnungsgemäßen Betrieb eines **Split-Klimageräts** (Luft-Luft) mit Innen- und Außeneinheit. **Andere Arten** von Klimageräten werden von Wiener Wohnen **nicht genehmigt**. Es richtet sich sowohl an die Mieter*innen als Betreiberverantwortliche als auch an die ausführenden Fachfirmen. Die Berücksichtigung der Vorgaben dieses Merkblatts ist Voraussetzung für die Genehmigung der Klimaanlage durch Wiener Wohnen.

Kostentragung und Haftung

Für die Durchführung sämtlicher Arbeiten sind befugte Gewerbetreibende zu beauftragen. Die Arbeiten müssen sach- und fachgerecht ausgeführt werden. Alle Herstellungs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten sowie allfällig notwendige Umbauten im Zuge von Sanierungsarbeiten sind von dem*der Mieter*in zu veranlassen, zu beauftragen und zu begleichen. Für sämtliche Schäden, die durch nicht fach- und sachgerechte Abänderungen entstehen sollten, haftet der*die Mieter*in.

Anlagentechnische Voraussetzungen

Technische Anforderungen an das Gerät

Um die Energiekosten gering zu halten und ökologische Standards zu wahren, werden nur Geräte genehmigt, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen:

Energieeffizienz-Kennzahl: SEER von mindestens 6,5 (entspricht ca. A++)
Max. elektrische Gesamtleistung: 3 kW
Kältemittel: Einsatz von umweltfreundlichen Kältemitteln (z.B. R32) gemäß aktueller Verordnung des europäischen Parlaments und Rates über fluorierte Treibhausgase. Das Gerät darf maximal 1,5 kg Kältemittel enthalten.
Inverter-Technologie: Zwingend vorgeschrieben (drehzahlgeregelter Kompressor), um Anlaufstromspitzen im Hausnetz zu vermeiden.

Wartung

Klimageräte sind ordnungsgemäß nach Herstellerangaben zu überprüfen bzw. zu warten. Auf Verlangen von Wiener Wohnen sind die Prüf- bzw. Wartungsprotokolle durch den Mieter vorzulegen.

Aufstellungsort

Die Inneneinheit der Klimaanlage muss sich in einem Raum mit mindestens 20m³ Volumen befinden.

Zum Schutz des Wiener Stadtbildes und der Fassadengestaltung sind die folgenden Prioritäten in der angegebenen Reihenfolge zu berücksichtigen. Jede nachgeordnete Priorität darf erst herangezogen werden, wenn die vorhergehende nicht erfüllbar ist (**bitte Aufstellungsort ankreuzen**):

Priorität 1:
Der Aufstellungsort soll von der Straße aus nicht einsehbar sein, wie z.B. auf Dachflächen bzw. bei Balkon, Loggia oder Terrasse, jeweils unterhalb der Geländer - oder Brüstungsoberkante sowie in Mietergärten.

☐ **Dach – nicht einsehbar**

☐ **Balkon – nicht einsehbar**

☐ **Loggia – nicht einsehbar**

☐ **Terrasse – nicht einsehbar**

☐ **Mietergarten – nicht einsehbar**

Priorität 2:
☐ **Innenhof-Fassade (Hofseite).** Hierbei ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten (Montagehöhe z.B. immer Oberkante Fenstersturz). – **ACHTUNG: Bei offener Bauweise (= von öffentlichen Bereichen aus sichtbar) kann eine Genehmigung der MA19 – Architektur und Stadtgestaltung** notwendig sein. In diesem Fall ist die Genehmigung zwingend **beizulegen**, ansonsten kann keine Bewilligung erteilt werden.

Priorität 3:
☐ **Straßenseitige Montage Fassade** – **ACHTUNG: Genehmigung der MA19 – Architektur und Stadtgestaltung** ist bei Auswahl dieses Montageortes zwingend **beizulegen**, ansonsten kann keine Bewilligung erteilt werden.

☐ **Straßenseitige Montage Dach** – **ACHTUNG: Genehmigung der MA19 – Architektur und Stadtgestaltung** ist bei Auswahl dieses Montageortes zwingend **beizulegen**, ansonsten kann keine Bewilligung erteilt werden.

Zu beachten: Steht das Haus unter Denkmalschutz ist unabhängig vom Montageort eine Genehmigung des Bundesdenkmalamtes erforderlich (siehe Seite 4 – Denkmalschutz).

Kontakt

MA 19 – Architektur und Stadtgestaltung
12, Niederhofstraße 21-23
Telefon: +43 1 4000 88916
E-Mail: post@ma19.wien.gv.at

Dem **Genehmigungsansuchen ist eine Skizze beizulegen**, in der sowohl die zukünftige Klimaanlage (Fabrikat und Type) als auch der konkret geplante Aufstellungsort dargestellt sind; zusätzlich sind darin die relevanten Abmessungen sowie die Lage etwaiger benachbarter Wohnungen zu bemaßen. Weiters ist das Datenblatt des Klimageräts inklusive der Spezifikation des Kältemittels beizulegen.

Behördliche Genehmigungspflicht

Viele Klimaanlagen sind 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.

Nähere Informationen zur behördlichen Genehmigungspflicht sind dem Merkblatt der Baupolizei (MA37) zu entnehmen:
https://www.wien.gv.at/pdf/ma37/merkblatt-klima-lueftungsanlagen-waermepumpen.pdf

Luftschallschutz

Zur Einschätzung der Schallbelästigung an der Nachbargrenze ist der „Leitfaden – Schallschutz haustechnischer Anlagen" und der dazugehörige Ergebnisbogen in der gültigen Fassung zu beachten. Um festzustellen, ob eine Bewilligung nach § 61 BO durch die MA 37 – Baupolizei erforderlich ist, muss der Ergebnisbogen ausgefüllt werden.

Der ausgefüllte Ergebnisbogen ist diesem Merkblatt als Beilage anzuschließen. Ergibt die Beurteilung anhand des Leitfadens, dass eine Bewilligung gemäß § 61 BO für Wien erforderlich ist, ist der Ergebnisbogen zusätzlich im Zuge der Antragstellung bei der MA 37 vorzulegen.

Der Leitfaden liegt diesem Merkblatt bei und steht auch unter folgendem Link zur Verfügung:
https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/schallschutz-haustechnischer-anlagen.pdf

Zur Sicherstellung des nachbarschaftlichen Schutzes vor unzumutbaren Schallimmissionen wird festgelegt, dass die im Ergebnisbogen der MA 37 definierten zulässigen Schallgrenzwerte **nicht nur an der Grundstücksgrenze**, sondern **ebenfalls im Bereich des nächstgelegenen Wohnungsfensters der angrenzenden Nachbarwohnung** einzuhalten sind. Seitens der ausführenden Firma sind daher folgende Angaben zu bestätigen:

Horizontale/Vertikale Entfernung zum nächsten Wohnungsfenster eines Aufenthaltsraumes (Schlaf-/Wohnzimmer) der Nachbarwohnung in der eigenen Wohnhausanlage	_____ m

Betriebszeit	Tag (06:00 – 19:00) ☐ JA – ☐ NEIN	Abend (19:00 – 22:00) ☐ JA – ☐ NEIN	Nacht (22:00 – 06:00) ☐ JA – ☐ NEIN
Schalldruckpegel *	_____ dB	_____ dB	_____ dB
Immissionsgrenzwerte**	_____ dB	_____ dB	**35 dB**
Schalldruckpegel nicht größer als Immissionsgrenzwert zur jeweiligen Betriebszeit	☐ JA – ☐ NEIN	☐ JA – ☐ NEIN	☐ JA – ☐ NEIN
Belästigung von Nachbar*innen durch den Betrieb während Betriebszeit zu erwarten	☐ JA – ☐ NEIN		

*vom Klimagerät verursachter Schalldruckpegel beim nächstgelegenen Wohnungsfenster der Nachbarwohnung zur jeweiligen Betriebszeit. Die Berechnungsmethode erfolgt analog zum Punkt Ermittlung des Schalldruckpegels am Immissionspunkt ($L_{A,IP}$) gemäß „LEITFADEN Schallschutz haustechnischer Anlagen" der MA 37.

** Die Berechnungsmethode erfolgt analog $L_{A,95,IP,\ Betriebszeit}$ gemäß „LEITFADEN Schallschutz haustechnischer Anlagen" der MA 37.

Falls eine baubehördliche Bewilligung erforderlich sein sollte, stehen die dahingehenden Informationen unter folgendem Link zum Download zur Verfügung:
https://www.wien.gv.at/pdf/ma37/merkblatt-p61-anlagen.pdf

Stadtbild

Von außen sichtbare Klimageräte dürfen das Stadtbild nicht stören. Eine Genehmigung seitens Wiener Wohnen ist möglich, sofern eine positive Stellungnahme der MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung) beigelegt wird, sofern eine solche erforderlich ist (siehe Seite 2 – Aufstellungsort).

Informationen über den Ablauf und nötige Unterlagen finden Sie hier:

wien.gv.at/amtswege/klimageraet-begutachtung

Denkmalschutz

Falls die Wohnhausanlage unter Denkmalschutz steht, ist die Genehmigung des Bundesdenkmalamtes einzuholen und gemeinsam mit dem unterfertigten Merkblatt an Wiener Wohnen zu übermitteln. Eine Bewilligung zur Montage einer Klimaanlage kann nur unter Vorlage der Genehmigung des Bundesdenkmalamtes erteilt werden, sofern eine solche erforderlich ist.

Kontakt

Bundesdenkmalamt
Hofburg, Säulenstiege, 1010 Wien
Telefon: +43 1 53415 0
E-Mail: service@bda.gv.at

Gebrauchsabgabe

Für die Benützung von öffentlichem Grund muss eine Gebrauchserlaubnis erwirkt und eine Gebrauchsabgabe bezahlt werden. Wird das Außengerät der Klimaanlage über öffentlichem Grund errichtet, ist daher bei der MA46 – Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten eine Bewilligung einzuholen.

Kontakt

MA 46 - Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten
12, Niederhofstraße 21-23
Telefon: +43 1 95559
E-Mail: post@ma46.wien.gv.at
Web: http://www.verkehr-wien.at

Bauliche Voraussetzungen

Brandschutz

Die entsprechenden brandschutztechnischen Regelwerke sind einzuhalten. Dies gilt insbesondere für brandschutztechnische Qualifikationen von Leitungen oder Verkleidungen außerhalb von Wohnungen sowie den ordnungsgemäßen Abschottungen von Durchdringungen brandabschnittsbildender Bauteile.

Elektro

Die Genehmigung zur Installation einer Klimaanlage setzt eine fachgerechte elektrische Anbindung voraus. Folgende Vorgaben sind zwingend einzuhalten:

Der Anschluss des Klimagerätes an den Stromkreis einer allgemeinen elektrischen Anlage ist strikt untersagt. Die Versorgung muss zwingend über den Zähler der jeweiligen Wohnung erfolgen.
Sollte eine neue Zuleitung vom Zählerkasten zur Wohnung notwendig sein (sofern sich dieser im Keller oder Gang befindet), muss diese:

a) Außerhalb des Steigschachtes unter Putz (sofern dies mit den zulässigen Schlitztiefen möglich ist) oder in einem halogenfreien, optisch unauffälligen Installationskanal geführt werden.
b) Neue Durchbrüche sind – sofern dies durch die geltenden brandschutztechnischen Vorschriften gefordert wird – fachgerecht abzuschotten.

Statik

Die beauftragte Fachfirma hat sicherzustellen, dass bei relevanten Auswirkungen auf das Tragwerk eine statische Unbedenklichkeitsbescheinigung (z.B. Stufe 1 Bestandserhebung gemäß Leitfaden der OIB-RL 1) durch eine*n Ziviltechniker*in/Statiker*in eingeholt wird. Dies gilt beispielsweise für folgende Fälle:

Dachmontagen
Bei Aufstellung auf Flachdächern (Prüfung von Punktlasten, Schneesackbildung und Windsog) oder an Dachstühlen.

Eingriff in tragende Teile
Bei Kernbohrungen durch tragende Wände (insb. Mittelmauern im Altbau) oder Stahlbetondecken, wenn die Gefahr besteht, Bewehrungseisen zu durchtrennen.

Sturmsicherheit
Der Nachweis über die ausreichende Befestigung gegen Windlasten ist bei exponierten Lagen (Dachterrassen, hohe Stockwerke) zu erbringen.

Bauliche Umsetzung

Leitungsführungen an der Außenfassade

Falls Aufputz-Leitungen an der Außenfassade nicht vermeidbar sind, sollen diese so kurz wie möglich gehalten und für den Schutz gegen mechanische Beschädigungen und vor UV-Strahlung in farblich an die Fassadenfarbe angeglichenen Kabelkanälen geführt werden (außentaugliche Ausführung,

wetterfest, UV-beständig und mit Dichtschraubung für den jeweiligen Montageuntergrund geeignet). Zur Vermeidung von Kondensat und unnötigen Energieverlusten sind die Kältemittel-Leitungen im Kabelkanal mit geeignetem Material zu dämmen.

Kondensatableitung

Das freie Abtropfen von Kondenswasser auf die Fassade, Gehwege oder auf darunterliegende Nachbarterrassen, -balkone oder -fenster ist strengstens verboten.
Das Kondenswasser ist vorzugsweise fachgerecht in das Abwassernetz einzuleiten. Eine Einleitung in die Regenrinne bzw. Fallrohr ist nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.

Anfallendes Kondenswasser wird folgendermaßen abgeleitet:
☐ Über Abwassernetz des Mietobjekts
☐ Über Dach/Regenrinne/Fallrohr (**Achtung:** Auflagen gemäß Bewilligung sind einzuhalten)
☐ Versickerung in Mietergarten
☐ Über Entwässerungssystem des Balkons bzw. der Loggia

Bohrung und Neigung

Bohrungen für Leitungen in vertikalen Außenbauteilen müssen mit leichtem Gefälle nach außen (ca. 2-5%) ausgeführt werden.

Ausführung von Durchdringungen

Der Ringspalt zwischen Leitungen und Mauerwerk ist fachgerecht (luft- und schlagregendicht) zu verschließen.

Bei bereits vorhandenem Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

Durchdringungen sind so auszuführen, dass ein Schutz vor Hinterfeuchtung und Windbelastung sichergestellt ist. Die Ausführung hat mit vorkomprimierten und selbstrückstellenden Dichtbändern, abgestimmt auf den vorhandenen Wandaufbau und das Fassadensystem zu erfolgen.
Die Montage der Außeneinheit hat thermisch entkoppelt zu erfolgen, um Wärmebrücken und Folgeschäden (Schimmel innen, Putzabplatzungen außen) zu vermeiden.

Schallschutz (Entkoppelung)

Das Außengerät ist schwingungsgedämpft zu montieren (Gummipuffer/Silent-Blöcke), um Körperschallübertragung in das Mauerwerk zu verhindern.

Rückbau der Anlage

Bei Auszug kann die Klimaanlage jedenfalls bestehen bleiben, wenn das Mietobjekt direkt an eine*n Nachmieter*in weitergegeben wird (z.B. im Wege einer Direktvergabe) und der*die Nachmieter*in einwilligt sämtliche Wartungs-, Instandhaltungs- und etwaige Rückbaukosten zu übernehmen. Weiters muss sich die Anlage in einem fach- und sachgerechten Zustand befinden. Andernfalls muss die Klimaanlage auf Kosten des*der Mieter*in rückgebaut werden.

Organisatorische Voraussetzungen

Verpflichtung bei zukünftigen Instandsetzungs- oder Sanierungsarbeiten

Sollte am Gebäude eine Sanierungsmaßnahme (z.B. Anbringung eines Vollwärmeschutzes, Putzerneuerung, Anstrich, Dachsanierung) erforderlich werden, bei der das Klimagerät zwischenzeitlich zu entfernen ist, verpflichtet sich der*die Mieter*in zu folgenden Festlegungen:

Temporäre Demontage

Das Außengerät einschließlich der Konsolen ist von dem*der Mieter*in auf eigene Kosten und durch ein konzessioniertes Fachunternehmen für die Dauer der Arbeiten zu demontieren. Der*Die Mieter*in wird darüber mindestens drei Monate im Voraus informiert.
Kommt der*die Mieter*in dieser Verpflichtung nicht nach, veranlasst Wiener Wohnen die Demontage auf Kosten des*der Mieter*in.

Technische Anpassungen

Erfordert die Sanierung beispielsweise aufgrund der Anbringung einer größeren Dämmstärke Anpassungen an der Anlage oder Anlagenteilen, trägt der*die Mieter*in die dafür anfallenden Kosten. Dazu zählen insbesondere die Verlängerung der Kältemittelleitungen sowie die Installation neuer, thermisch getrennter Schwerlastkonsolen, die der erhöhten Dämmstärke entsprechen.

Zutritt bei Qualitätskontrollen

Wiener Wohnen führt stichprobenartig Kontrollen durch, ob die vorgeschriebenen Anforderungen erfüllt wurden. Im Falle einer Kontrolle hat der*die Mieter*in Zugang zu den technischen Einrichtungen des Klimageräts zu ermöglichen.

Kennzeichnung

Die Außeneinheit der Klimaanlage ist dem Mietobjekt eindeutig zuordenbar zu kennzeichnen (z.B.: „Stg. 3 Top 1“). Die Beschriftung muss dauerhaft und witterungsbeständig sein.

Bestätigung

Hiermit wird bestätigt, alle Bedingungen des vorliegenden Merkblattes einzuhalten. Der*Die Mieter*in übermittelt das Merkblatt inklusive aller Dokumente gemäß Beilagenliste.

Der*Die Mieter*in bestätigt hiermit, dass die im Merkblatt festgelegten Bedingungen eingehalten werden. Für den Fall von Abweichungen verpflichtet sich der*die Mieter*in, das Klimagerät unverzüglich an die geltenden Vorgaben anzupassen oder – sofern dies nicht möglich ist – auf eigene Kosten zu entfernen.

Datum _____ Datum _____

_____ _____

Unterschrift Mieter*in

Firmenmäßige Zeichnung der ausführenden Firma (Stempel + Unterschrift)

Beilagenliste

Jedenfalls beizulegen sind:

- Datenblatt des Klimageräts sowie die Spezifikation des dabei eingesetzten Kältemittels
- Skizze Aufstellungsort (inkl. Lage benachbarter Wohnungen)
- Ausgefüllter Ergebnisbogen der Schallimmissionen an der Grundstücksgrenze

Gegebenenfalls beilzulegen sind:

- Falls von Straßenseite sichtbar: Stellungnahme der MA 19 bzgl. Stadtbild
- Falls Denkmalschutz besteht: Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes
- Falls erforderlich: Statische Unbedenklichkeitsbescheinigung

Wichtige Kontaktadressen

Stadt Wien – Wiener Wohnen
3, Rosa-Fischer-Gasse 2
Telefon: +43 5 75 75 75
E-Mail: hausverwaltung@wrw.wien.gv.at
Web: https://www.wienerwohnen.at

MA 19 – Architektur und Stadtgestaltung 12, Niederhofstraße 21-23 Telefon: +43 1 4000 88916 E-Mail: post@ma19.wien.gv.at
MA 37 – Baupolizei 20, Dresdner Straße 73-75 Telefon: +43 1 4000 8037 E-Mail: post@ma37.wien.gv.at
MA 46 – Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten 12, Niederhofstraße 21-23 Telefon: +43 1 95559 E-Mail: post@ma46.wien.gv.at Web: http://www.verkehr-wien.at
Bundesdenkmalamt Hofburg, Säulenstiege, 1010 Wien Telefon: +43 1 53415 0 E-Mail: service@bda.gv.at