



Dresdner Straße 73-75, 2. Stock
1200 Wien
Telefon +43 1 4000 37200
Fax +43 1 4000 99 37200
ksb@ma37.wien.gv.at
ksb.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37 - KSB	Dipl.-Ing. ⁱⁿ Irmgard Eder Senatsrätin	01/4000-37201	11. Feb. 2025

**Brandschutztechnische Anforderungen
Kurzzeitvermietung (§ 129 Abs. 1a BO)
Beherbergungsstätten u.dgl. (§ 70 BO)**

Zwecks einheitlicher Vorgangsweise erfolgt eine Zusammenstellung der brandschutztechnischen Anforderungen bei Kurzzeitvermietung gemäß § 129 Abs. 1a der Bauordnung für Wien (BO) sowie für Beherbergungsstätten (Neu-, Zu- und Umbauten gemäß § 70 BO) u.dgl. jeweils auf Basis der OIB-Richtlinie 2 „Brandschutz“.

Für Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m sind die entsprechenden Anforderungen gemäß OIB-Richtlinie 2.3 „Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m“ zu berücksichtigen.

Zusammenstellung der brandschutztechnischen Anforderungen für Kurzzeitvermietung

		Anforderungen bei Kurzzeitvermietung
1	≤ 10 Betten	<i>Hinweis: Da gemäß Begriffsbestimmungen eine Beherbergungsstätte erst bei mehr als 10 Gästebetten vorliegt, ist Punkt 7.3 der OIB-Richtlinie 2 nicht anwendbar; somit auch nicht Punkt 7.3.9 lit a).</i> • Boden-, Wand- und Deckenbeläge: Tabelle 1a der OIB-Richtlinie 2 • Türen in Trennbauteilen: die vorhandene Ausgestaltung der Wohnungseingangstüren wird zur Kenntnis genommen • In den Gästezimmern sowie in Gängen, über die Fluchtwege führen, sind unvernetzte Rauchwarnmelder zu installieren. • Die Flucht- und Rettungswege haben Punkt 5 der OIB-Richtlinie 2 zu entsprechen. • Sicherheitsbeleuchtung: Tabelle 6 der OIB-Richtlinie 2

		Anforderungen bei Kurzzeitvermietung
2	11 bis 30 Betten	<i>Hinweis: Punkt 7.3 der OIB-Richtlinie 2 muss nicht angewendet werden.</i> • Boden-, Wand- und Deckenbeläge: Tabelle 1a der OIB-Richtlinie 2 • Türen in Trennbauteilen: die (Wohnungseingangs)türen müssen zumindest mit einem Selbstschließer (-C) ausgestattet werden • Verbesserungsmaßnahmen von Trennbauteilen im Treppenhaus: - wenn eine Druckbelüftungsanlage erforderlich ist, gelten die Regelungen gemäß Punkt 2.7 der Richtlinie über den nachträglichen Dachgeschoßausbau (siehe https://www.wien.gv.at/wohnen/bau-polizei/pdf/rl-dg-nachtraeglich-2024.pdf) - die Ausgestaltung der Treppenhäuser ist an die Ausführungen gemäß Tabelle 2a, 2b bzw. 3 heranzuführen • In den Gästezimmern sowie in Gängen, über die Fluchtwege führen, sind vernetzte Rauchwarnmelder zu installieren. • Die Flucht- und Rettungswege haben Punkt 5 der OIB-Richtlinie 2 zu entsprechen, - wobei der Rettungsweg für jedes Gästezimmer sicherzustellen ist; davon kann Abstand genommen werden, wenn der Rettungsweg von einem allgemein zugänglichen zentralen Raum (Durchgangszimmer) innerhalb der für Kurzzeitvermietung genutzten eigenen Wohnung erfolgen kann (Dies stellt eine Abweichung gemäß § 2 WBTV dar, für die jedoch kein weiterer Nachweis erforderlich ist.). - iVm Punkt 7.3.4 der OIB-Richtlinie 2: Druckbelüftung (DBA) im Aufenthaltskonzept ausreichend • Sicherheitsbeleuchtung: Tabelle 6 der OIB-Richtlinie 2
3	> 30 Betten	
3.1	allgemeine Anforderungen	• Boden-, Wand- und Deckenbeläge: Tabelle 1a der OIB-Richtlinie 2 • Brandabschnitte: Punkt 3.1.1 der OIB-Richtlinie 2 • Türen in Trennbauteilen: Punkt 3.2.2 der OIB-Richtlinie 2, wobei bestehende (Wohnungseingangs)türen zumindest mit einem Selbstschließer (-C) ausgestattet werden müssen • Verbesserungsmaßnahmen von Trennbauteilen im Treppenhaus: - wenn eine Druckbelüftungsanlage erforderlich ist, gelten die Regelungen gemäß Punkt 2.7 der Richtlinie über den nachträglichen Dachgeschoßausbau (siehe https://www.wien.gv.at/wohnen/bau-polizei/pdf/rl-dg-nachtraeglich-2024.pdf) - die Ausgestaltung der Treppenhäuser ist an die Ausführungen gemäß Tabelle 2a, 2b bzw. 3 heranzuführen • Sicherheitsbeleuchtung: Tabelle 6 der OIB-Richtlinie 2

		Anforderungen bei Kurzzeitvermietung
3.2	31 bis 100 Betten	Punkt 7.3 der OIB-Richtlinie 2 • Schutzzumfang und Alarmweiterleitung der BMA an die Brandmelderauswertezentrale der Feuerwehr der Stadt Wien - Betriebsanlagenschutz (einschl. Treppenhaus und Gänge) ODER - Brandabschnittsschutz für Beherbergungsstätte und Einrichtungsschutz für Treppenhaus einschl. Gänge ODER - Vollschutz ausgenommen Wohnungen • iVm Punkt 7.3.5 der OIB-Richtlinie 2 (max. 30 Betten/Geschoß): Schutzzumfang und Alarmweiterleitung der BMA an die Brandmelderauswertezentrale der Feuerwehr der Stadt Wien - Betriebsanlagenschutz (einschl. Treppenhaus und Gänge) mit Alarmweiterleitung ODER - Brandabschnittsschutz für Beherbergungsstätte und Einrichtungsschutz für Treppenhaus einschl. Gänge jeweils mit Alarmweiterleitung ODER - Vollschutz ausgenommen Wohnungen mit Alarmweiterleitung • iVm Punkt 7.3.4 der OIB-Richtlinie 2: Konzept der DBA - Sofern das Herstellen von automatischen Abströmöffnungen technisch und wirtschaftlich vertretbar umsetzbar ist, ist ein Räumungsalarmkonzept gemäß TRVB 112 S vorzusehen. - Sofern das Herstellen von automatischen Abströmöffnungen technisch und wirtschaftlich vertretbar nicht umsetzbar ist, ist ein Räumungsalarmkonzept gemäß TRVB 112 S, ausgenommen Herstellen von automatischen Abströmöffnungen, jedoch mit einem Luftvolumenstrom von 30.000 m³/h, vorzusehen. Dies stellt eine Abweichung gemäß § 2 Wiener Bautechnikverordnung – WBTv dar, die entsprechend zu begründen ist.
3.3	> 100 Betten	Punkt 7.3 der OIB-Richtlinie 2 • Schutzzumfang und Alarmweiterleitung der BMA an die Brandmelderauswertezentrale der Feuerwehr der Stadt Wien - Betriebsanlagenschutz (einschl. Treppenhaus und Gänge) mit Alarmweiterleitung ODER - Brandabschnittsschutz für Beherbergungsstätte und Einrichtungsschutz für Treppenhaus einschl. Gänge jeweils mit Alarmweiterleitung ODER - Vollschutz ausgenommen Wohnungen mit Alarmweiterleitung
4	Art der Steigleitung bei > 10 Betten	Die Erste und Erweiterte Löschhilfe ist gemäß Punkt 3.10. bzw. Punkt 7.3.10 jeweils gemäß OIB-Richtlinie 2 vorzusehen. Abweichungen hierzu sind unter Berücksichtigung von Punkt 12 „Bauführungen im Bestand“ möglich, wobei auf die Lage des Gebäudes (u.a. Entfernung Einspeisestelle zu Aufstellung der Feuerwehrfahrzeuge) Bedacht zu nehmen ist. Sofern die Appartements bzw. Wohnungen unmittelbar an das Treppenhaus anschließen und somit keine allgemein nutzbaren Gänge vorhanden sind, kann mit einer trockenen Steigleitung mit Löschwasserentnahmestellen im Treppenhaus das Auslangen gefunden werden; ansonsten ist die Löschwasserentnahmestelle in der Nutzung (d.h. Gang) anzuordnen.

Zusammenfassung der brandschutztechnischen Anforderungen bei **Beherbergungsstätten** u.dgl.

		Anforderungen bei Beherbergungsstätten u.dgl.
1	≤ 10 Betten	<i>Hinweis: Da gemäß Begriffsbestimmungen eine Beherbergungsstätte erst bei mehr als 10 Gästebetten vorliegt, ist Punkt 7.3 der OIB-Richtlinie 2 nicht anwendbar; somit auch nicht Punkt 7.3.9 lit a).</i> • Boden-, Wand- und Deckenbeläge: Tabelle 1a der OIB-Richtlinie 2 • Türen in Trennbau teilen: die vorhandene Ausgestaltung der Wohnungseingangstüren wird zur Kenntnis genommen • In den Gästezimmern sowie in Gängen, über die Fluchtwege führen, sind unvernetzte Rauchwarnmelder zu installieren. • Die Flucht- und Rettungswege haben Punkt 5 der OIB-Richtlinie 2 zu entsprechen. • Sicherheitsbeleuchtung: Tabelle 6 der OIB-Richtlinie 2
2	> 10 Betten	
2.1	allgemeine Anforderungen	• Boden-, Wand- und Deckenbeläge: Tabelle 1a der OIB-Richtlinie 2 • Brandabschnitte: Punkt 3.1.1 der OIB-Richtlinie 2 • Türen in Trennbau teilen: Punkt 3.2.2 der OIB-Richtlinie 2, wobei vorhandene Brandschutztüren in T 30 zulässig sind; ein ev. fehlender Selbstschließer ist nachzurüsten • Verbesserungsmaßnahmen von Trennbau teilen im Treppenhaus: - wenn eine Druckbelüftungsanlage (DBA) erforderlich ist, gelten die Regelungen gemäß Punkt 2.7 der Richtlinie über den nachträglichen Dachgeschoßausbau (siehe https://www.wien.gv.at/wohnen/bau-polizei/pdf/rl-dg-nachtraeglich-2024.pdf) - die Ausgestaltung der Treppenhäuser ist an die Ausführungen gemäß Tabelle 2a, 2b bzw. 3 heranzuführen • Sicherheitsbeleuchtung: Tabelle 6 der OIB-Richtlinie 2
2.2	11 bis 30 Betten	Punkt 7.3 der OIB-Richtlinie 2 • In den Gästezimmern sowie in Gängen, über die Fluchtwege führen, sind vernetzte Rauchwarnmelder zu installieren. • iVm Punkt 7.3.5 der OIB-Richtlinie 2: Schutzzumfang und Alarmweiterleitung der Brandmeldeanlage (BMA) an die Brandmelderauswerte zentrale der Feuerwehr der Stadt Wien - Betriebsanlagenschutz (einschl. Treppenhaus und Gänge) mit Alarmweiterleitung ODER - Brandabschnittsschutz für Beherbergungsstätte und Einrichtungsschutz für Treppenhaus einschl. Gänge jeweils mit Alarmweiterleitung ODER - Vollschutz ausgenommen Wohnungen mit Alarmweiterleitung • iVm Punkt 7.3.4 der OIB-Richtlinie 2: DBA im Aufenthaltskonzept gemäß TRVB 112 ausreichend

		Anforderungen bei Beherbergungsstätten u.dgl.
2.3	31 bis 100 Betten	Punkt 7.3 der OIB-Richtlinie 2 • Schutzzumfang und Alarmweiterleitung der BMA an die Brandmelderauswertezentrale der Feuerwehr der Stadt Wien - Betriebsanlagenschutz (einschl. Treppenhaus und Gänge) ODER - Brandabschnittsschutz für Beherbergungsstätte und Einrichtungsschutz für Treppenhaus einschl. Gänge ODER - Vollschutz ausgenommen Wohnungen • iVm Punkt 7.3.5 der OIB-Richtlinie 2 (max. 30 Betten/Geschoß): Schutzzumfang und Alarmweiterleitung der BMA an die Brandmelderauswertezentrale der Feuerwehr der Stadt Wien - Betriebsanlagenschutz (einschl. Treppenhaus und Gänge) mit Alarmweiterleitung ODER - Brandabschnittsschutz für Beherbergungsstätte und Einrichtungsschutz für Treppenhaus einschl. Gänge jeweils mit Alarmweiterleitung ODER - Vollschutz ausgenommen Wohnungen mit Alarmweiterleitung • iVm Punkt 7.3.4 der OIB-Richtlinie 2: Konzept der DBA - Sofern das Herstellen von automatischen Abströmöffnungen technisch und wirtschaftlich vertretbar umsetzbar ist, ist ein Räumungsalarmkonzept gemäß TRVB 112 S vorzusehen. - Sofern das Herstellen von automatischen Abströmöffnungen technisch und wirtschaftlich vertretbar nicht umsetzbar ist, ist ein Räumungsalarmkonzept gemäß TRVB 112 S, ausgenommen Herstellen von automatischen Abströmöffnungen, jedoch mit einem Luftvolumenstrom von 30.000 m³/h, vorzusehen. Dies stellt eine Abweichung gemäß § 2 Wiener Bautechnikverordnung – WBTv dar, die entsprechend zu begründen ist.
2.4	> 100 Betten	Punkt 7.3 der OIB-Richtlinie 2 • Schutzzumfang und Alarmweiterleitung der BMA an die Brandmelderauswertezentrale der Feuerwehr der Stadt Wien - Betriebsanlagenschutz (einschl. Treppenhaus und Gänge) mit Alarmweiterleitung ODER - Brandabschnittsschutz für Beherbergungsstätte und Einrichtungsschutz für Treppenhaus einschl. Gänge jeweils mit Alarmweiterleitung ODER - Vollschutz ausgenommen Wohnungen mit Alarmweiterleitung
3	Art der Steigleitung bei > 10 Betten	Die Erste und Erweiterte Löschhilfe ist gemäß Punkt 3.10. bzw. Punkt 7.3.10 jeweils gemäß OIB-Richtlinie 2 vorzusehen. Abweichungen hierzu sind unter Berücksichtigung von Punkt 12 „Bauführungen im Bestand“ möglich, wobei auf die Lage des Gebäudes (u.a. Entfernung Einspeisestelle zu Aufstellung der Feuerwehrfahrzeuge) Bedacht zu nehmen ist. Sofern die Appartements bzw. Wohnungen unmittelbar an das Treppenhaus anschließen und somit keine allgemein nutzbaren Gänge vorhanden sind, kann mit einer trockenen Steigleitung mit Löschwasserentnahmestellen im Treppenhaus das Auslangen gefunden werden; ansonsten ist die Löschwasserentnahmestelle in der Nutzung (d.h. Gang) anzuordnen.

