



Magistrat der Stadt Wien
Schönbrunner Straße 259
1120 Wien
Telefon: +43 1 4000 12000
Fax: +43 1 4000 9912220
E-Mail: post@mba12.wien.gv.at
www.wien.gv.at/mba

Geschäftszahl: Sachbearbeiterin: Durchwahl: Datum:
GZ: 31844-2023 Mag. Hubegger 12212 DW Wien, 11.01.2022

1120 Wien, Hetzendorfer Straße 47
Dejan Mijailovic

Betriebsanlage
Fristverlängerung gemäß § 80 Abs. 3 GewO 1994

Einlagezahl 84
Grundbuch der Katastral-
gemeinde: Altmannsdorf

BESCHIED

Auf Antrag des Herrn Dejan Mijailovic wird gemäß § 80 Abs. 3 GewO 1994 die **Frist zur Inbetriebnahme** der mit Bescheid vom 12.12.2017, GZ: 609513-2017-37, und rechtskräftigen Folgebescheiden, zuletzt vom 29.11.2022, GZ: 2212200-2022-8, genehmigten Betriebsanlage im Standort 1120 Wien, Hetzendorfer Straße 47, bis inklusive **29.12.2023** verlängert.

BEGRÜNDUNG

Die Betriebsanlage des Herrn Dejan Mijailovic im Standort 1120 Wien, Hetzendorfer Straße 47, wurde mit Bescheid vom 12.12.2017, GZ: 609513-2017-37, und rechtskräftigen Folgebescheiden, zuletzt vom 29.11.2022, GZ: 2212200-2022-8, genehmigt. Der Genehmigungsbescheid vom 12.12.2017, GZ: 609513-2017-37, erwuchs am 18.01.2018 in Rechtskraft.

Die Betriebsanlage wurde mit Bescheid vom 12.12.2017, GZ: 609513-2017-37, wie folgt genehmigt:

„Eine Beherbergungsstätte mit 6 oberirdischen Geschossen und einem unterirdischen Geschoss wird errichtet. Insgesamt werden 32 Apartments in den Obergeschossen, ein Lokal sowie Büroräume im Erdgeschoss, eine Tiefgarage im Untergeschoss sowie ein dem Stiegenhaus angeschlossener Aufzug errichtet. Hofseitig steht ein eingeschossiges Nebengebäude zur Verfügung.

Die Räume der gesamten Betriebsanlage werden zentral mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Kälteversorgung (R410a, 72 kg) erfolgt ebenso mittels der beiden Wärmepumpen. Der Summschallpegel der beiden Außengeräte beträgt 53 dB(A) in 1 m Entfernung während des Tagbetriebes (06:00 – 22:00) und 38 dB(A) in 1 m Entfernung während des Nachtbetriebes (22:00 – 06:00).

Beherbergungsbetrieb:

Die geplanten 32 Apartments bieten mittels 38 Zweibettzimmern und 2 Einbettzimmern Schlafmöglichkeiten für insgesamt 78 Gäste.

Die Erschließung erfolgt über eine in Fluchtrichtung aufschlagende Eingangstüre des straßenseitigen Haupteingangs. Vom Stiegenhaus gelangt man in die Obergeschosse; über die vorgelagerte Schleuse gelangt man in den Empfang mit Rezeption. Die Rezeption ist 24 Stunden besetzt. Zur Nachtzeit gelangen die Gäste über ein Zutrittskontrollsystem zusätzlich mittels Schlüsselkarte in das Gebäude.

Im Beherbergungsbetrieb (ohne Lokal) werden maximal 10 ArbeitnehmerInnen beschäftigt.

Im Erdgeschoss befinden sich die Rezeption, ein Büro- und Ruheraum, das Lokal, der Arbeitnehmer-Sozialraum, die Arbeitnehmer-Garderobe mit Dusche und separatem Arbeitnehmer-WC, die nach Geschlechtern getrennten Sanitärräume für Kunden inkl. barrierefreiem WC sowie der Müllraum.

Im Untergeschoss befinden sich (neben Tiefgarage und Haustechnik/Lüftungszentrale) der Wirtschaftsraum sowie vier Lagerräume.

Restaurantbetrieb:

Das Lokal befindet sich im Erdgeschoß und wird straßenseitig von der Hetzendorfer Straße über eine elektrische Schiebetür betreten und gliedert sich in Lokal (126,45m²), Küche (12,66m²) sowie ein Lager (6,24m²). Der barrierefreie Zugang erfolgt über den benachbarten Empfangsbereich (der Beherbergungsstätte); dort befinden sich ebenfalls die Sanitärräume für Kunden (inkl. barrierefreiem WC).

Das Lokal wird als Nichtraucherlokal geführt und fasst 80 Verabreichungsplätze. Den Gästen werden warme und kalte, nicht alkoholische und alkoholische Getränke sowie warme und kalte Speisen, welche in der Küche zubereitet werden, verabreicht. Eine Musikanlage sowie ein TV-Gerät sollen ausschließlich in Hintergrundmusiklautstärke betrieben werden.

Im Lokal (ohne Beherbergungsbetrieb) werden maximal 5 ArbeitnehmerInnen beschäftigt.

Als Öffnungs- und Betriebszeiten sind täglich von 06:00 bis 24:00 Uhr vorgesehen.

Im Lagerraum im Erdgeschoß werden vorwiegend Getränkeboxen und abgepackte Lebensmittel gelagert.

Die Anlieferung der Waren erfolgt maximal dreimal pro Woche, werktags in der Zeit zwischen 06:00 und 18:00 Uhr mit Klein-LKW (Transporthilfsmittel mechanisch, z.B. Sackkarre).

Über die hofseitigen Schiebetüren oder den benachbarten Empfangsbereich gelangt man zum im Innenhof gelegenen Gastgarten (ca. 75m²) mit 30 Verabreichungsplätzen (Privatgrund). Die Betriebszeiten des Gastgartens sind täglich von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

Lüftung:

Es ist geplant, das Lokal im Erdgeschoß mittels einer zentralen Lüftungsanlage zu be- und entlüften. Das Lüftungsgerät wird im Lüftungsraum des Untergeschoßes vorgesehen und versorgt über ein zentrales Luftkanalsystem das Lokal mit der erforderlichen Zuluft und Abluft. Die Frischluftansaugung und die Fortluftausblasung der Lüftungsanlage erfolgt im Innenhof, während der Lokalöffnungszeiten (Mo-So von 06:00 – 24:00 Uhr). Zur Verminderung der Schallemissionen sind Schalldämpfer in den Luftkanälen vorgesehen.

Schalldruckpegel Frischluft: max. 40 dB(A) in 1m Entfernung
 Schalldruckpegel Fortluft: max. 38 dB(A) in 1m Entfernung
 Schalldruckpegel Gehäuse: max. 37 dB(A) in 3m Entfernung

Die WC's werden mit Einzelraumlüfter ausgestattet und über gemeinsame Leitungen über Dach entlüftet (38 dB(A) in 1m, Mo-So 0:00-24:00 Uhr bei Bedarf).

Die Entlüftung der Küche erfolgt mittels Ventilator (mit Schalldämpfer) und wird über Dach geführt (38 dB(A) in 1m, während der Lokalöffnungszeiten).

In der Tiefgarage ist eine CO -Entlüftung vorgesehen, die über Dach geführt wird (38 dB(A) in 1m, bei Bedarf). Zusätzlich wird eine Brandrauchentlüftung vorgesehen.

Die Entlüftung des Müllraums erfolgt mittels Ventilator und wird über Dach entlüftet (38 dB(A) in 1m, Mo-So von 0:00-24:00 Uhr).

Es ist geplant, die Schleusen in den jeweiligen Geschossen mittels einer zentralen Lüftungsanlage zu be- und entlüften. Das Lüftungsgerät wird im Dachboden vorgesehen und versorgt die Schleusen über ein zentrales Luftkanalsystem mit der erforderlichen Zuluft und Abluft. Die Frischluftansaugung und die Fortluftausblasung der Lüftungsanlage erfolgt über Dach (Mo-So von 6:00-24:00 Uhr). Zur Verminderung der Schallemissionen sind Schalldämpfer in den Luftkanälen vorgesehen.

Schalldruckpegel Frischluft: max. 40 dB(A) in 1m Entfernung
 Schalldruckpegel Fortluft: max. 38 dB(A) in 1m Entfernung
 Schalldruckpegel Gehäuse: max. 34 dB(A) in 3m Entfernung

Photovoltaikanlage:

Auf dem Dach des Betriebsgebäudes wird eine Photovoltaikanlage, mit einer maximalen Leistung von 3,7 kW aufgeständert, mit einem Winkel von 25° montiert. Der erzeugte elektrische Strom wird zur Eigenversorgung mit Überschusseinspeisung verwertet. Die Anlage wird sowohl auf der Gleich- als auch auf der Wechselspannungsseite im Niederspannungsbereich unter 1000 V betrieben. Die PV-Module werden entsprechend den standortspezifischen Wind- und Schneelaste beschwert.

Es werden 1 Wechselrichter (Fronius Symo 4.5-3-S) und 13 Module installiert. Die Photovoltaikanlage wird in den Blitzschutz des Gebäudes mittels Potentialausgleich eingebunden."

Zudem wurden gemäß § 77 GewO 1994 bezüglich der Errichtung und des Betriebs der Betriebsanlage 147 Auflagen vorgeschrieben.

Mit Bescheid vom 30.06.2020, GZ: 785343-2019-43, wurde die Betriebsanlage wie folgt geändert:

„Die Änderung besteht darin, dass die Einrichtung im Gastraum adaptiert wird und im Terrassenbereich eine neue Bewirtungsanlage und zwei Schirme aufgestellt werden. Ebenso werden an der Außenfassade des Gebäudes im Terrassenbereich 2 elektrische Heizstrahler mit je 1,5 kW Leistung montiert. In der Küche werden teilweise Kochgeräte ausgetauscht und der Kochumfang erhöht.

Für die Be- und Entlüftung des Küchenbereiches wird eine mechanische Lüftungsanlage eingerichtet.

Die Frischluftansaugung für die Zuluft der Gasträume und der Küche erfolgt innenhofseitig über ein zentrales Zu- und Abluftgerät, welches die Zuluft über Lüftungskanäle in die Räume einbläst. Die Frischluft ist mittels Wärmerückgewinnung vorwärmbar eingerichtet, wobei die Gesamtzuluftmenge 7.984 m³/h



beträgt. Der Schalldruckpegel bei der Ansaugöffnung beträgt 42 dB (A-bewertet), gemessen in 1 m Entfernung.

Die Abluft aus den Gasträumen und der Küche wird mittels eines zentralen Zu- und Abluftgerätes über Lüftungskanäle erfasst und über die gemeinsame Steigleitung über Dach des Hauses ausgeblasen. Die Fortluftmenge beträgt insgesamt 8.236 m³/h, wobei bei der Fortluftöffnung ein Schalldruckpegel von max. 42 dB (A -bewertet), gemessen in 1 m Entfernung, herrscht.

Auf der Terrasse wird ein Flaschenkühlpult betrieben, mit einer Lärmemission von 28 dB, gemessen in einer Entfernung von 1 m. Im Betrieb werden die in der, einen Bestandteil des Bescheides bildenden, Geräteliste aufgelisteten Geräte und Maschinen, verwendet.“

Anlässlich der oben angeführten Änderungen wurden gemäß § 77 GewO 1994 bezüglich der Errichtung und des Betriebs der Änderung der Betriebsanlage 5 Auflagen vorgeschrieben.

Mit Bescheid vom 29.11.2022, GZ: 2212200- 2022, wurden folgende Änderungen zur Kenntnis genommen:

„Einzelne Räume des Apartmenthauses werden geringfügig geändert. Im Stiegenhaus (Erdgeschoß – Dachgeschoß) wird ein Haustechnik- und Elektroschacht eingebaut und im Dachgeschoß die Brandrauchentlüftung versetzt.

Anstelle der projektierten Einzel-Parkanlagen für 2 PKW werden Doppel-Parkanlagen für 4 PKW eingebaut:
Anlage 1: Typ 405-180, Höhe 310 cm
Anlage 2: Typ 405-175, Höhe 310 cm
Anlagen 3, 4: Typ 405-175, Höhe 310 cm, adaptiert auf 335 cm (3) bzw. 320 cm (4)

Im Dachgeschoß werden 2 Apartments zusammengelegt und eines vergrößert, die Galerien im Galeriegeschoß der zusammengelegten Apartments werden ebenfalls zusammengelegt. Die Gesamtbettenanzahl bleibt unverändert.

Das Lokal im Erdgeschoß wird auf 69 Verabreichungsplätze verkleinert. Auf der Terrasse stehen 45 Verabreichungsplätze zur Verfügung (gesamt 114).“

Auf Nachfrage des Magistratischen Bezirksamtes für den 12. Bezirk vom 29.11.2022 gab Herr Dejan Mijailovic bekannt, dass der Betrieb der Betriebsanlage nach erteilter Genehmigung vom 12.12.2017, GZ: 609513-2017-37, noch nicht aufgenommen wurde.

Mit Schreiben vom 01.12.2022 wurde Herr Dejan Mijailovic von dem drohenden Erlöschen der Genehmigung der Betriebsanlage aufgrund der Nichtinbetriebnahme innerhalb von 5 Jahren ab Rechtskraft der Genehmigung gemäß § 80 Abs. 1 GewO 1994 verständigt und auf die Möglichkeit eines Antrages auf Verlängerung gemäß § 80 Abs. 3 GewO 1994 hingewiesen.

Folglich langte am 09.01.2023 ein Antrag gemäß § 80 Abs. 3 GewO 1994 im Magistratischen Bezirksamt für den 12. Bezirk ein. Begründend wurde angeführt, dass das Projekt aufgrund unvorhersehbarer Lieferschwierigkeiten während der Coronavirus-Pandemie nicht zeitgerecht umgesetzt werden konnte. Es wurde daher eine Verlängerung der Frist gemäß § 80 Abs. 1 und Abs. 3 GewO 1994 bis längstens 29.12.2023 beantragt.

Gemäß § 80 Abs. 3 GewO 1994 hat die Behörde die Frist zur Inbetriebnahme der Anlage auf Grund eines vor Ablauf der Frist gestellten Antrages zu verlängern, wenn es Art und Umfang des Vorhabens erfordern oder die Fertigstellung des Vorhabens unvorhergesehenen Schwierigkeiten begegnet.

Die Frist zur Inbetriebnahme der Betriebsanlage im Sinne des § 80 Abs. 1 GewO 1994 endet mit 18.01.2023. Der Antrag vom 09.01.2023 wurde daher rechtzeitig gemäß § 80 Abs. 3 GewO 1994 eingebracht.

Die Coronavirus-Pandemie stellte eine unvorhergesehene Schwierigkeit für den Neubau einer Beherbergungsstätte mit Tiefgarage dar. Unter diesem Umstand kann sich ein derart aufwendiges Bauvorhaben bekanntermaßen über einen langen Zeitraum erstrecken.



Auch wird die in § 80 Abs. 3 letzter Satz GewO 1994 normierte Frist von 7 Jahren nicht überschritten.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde an das Verwaltungsgericht** zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich beim Magistratischen Bezirksamt für den 12. Bezirk, Schönbrunner Straße 259, 1120 Wien einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Ergeht an:

- 1) Herrn Dejan Mijailovic, Auhofstraße 253, 1130 Wien (RSb dual)
- 2) Arbeitsinspektorat Wien West-Ost (ZNW)

Nach Rechtskraft in Abschrift an:

- 3) MA 36 – A GTW per ELAK
- 4) Betriebsanlagenkataster
- 5) Bescheidsammlung



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

Für die Bezirksamtsleiterin:
Mag.^a Rammelmüller
(elektronisch gefertigt)