

## Der effizienteste Weg zur Betriebsanlagengenehmigung

Wird für den Standort eine Betriebsanlagengenehmigung benötigt, so ist die optimale Vorbereitung das Um- und Auf um schnell und kostengünstig zum Ziel zu kommen.

Die Betriebsanlage ist eine örtlich gebundene Einrichtung um ein Unternehmen betreiben zu können und muss bei der zuständigen Behörde (Magistratisches Bezirksamt) genehmigt werden. Typische Beispiele für eine genehmigungspflichtige Betriebsanlage sind Kfz-Werkstätten, Tischlereien oder Gastronomiebetriebe.

### Achtung!

- Unterschreiben Sie niemals einen Mietvertrag, wenn Sie im Vorfeld nicht abgeklärt haben, ob Sie eine Betriebsanlagengenehmigung benötigen und ob die Immobilie für Ihr Vorhaben geeignet ist!
- Übernehmen Sie keinen Betrieb, ohne im Vorhinein die bestehende Betriebsanlagengenehmigung überprüft zu haben!
- Vergessen Sie nicht, Ihre genehmigte Betriebsanlage regelmäßig auf Veränderungen zu überprüfen!
- Bei wesentlicher Änderung Ihrer Betriebsanlage (z.B. Neukauf und Einbau einer Maschine) ist ein Änderungsverfahren notwendig, für bestimmte Änderungen kann eine Anzeige an die Behörde ausreichend sein. Dies gilt im Vorfeld abzuklären!

## Planungsphase

Bei einer Neugründung ist bereits in der Planungsphase bzw. vor Anmietung oder Kauf eines Betriebsobjektes abzuklären, ob das geplante Konzept genehmigungspflichtig ist und ob sich die Immobilien für die Geschäftsidee eignet. Es ist zwar oft schmerzlich feststellen zu müssen, dass der lang gesuchte Geschäftsstandort bei fundierter Betrachtung nicht mehr so ideal ist, aber immer noch besser als in ein nicht geeignetes Objekt investiert zu haben.

Beabsichtigen Sie eine bereits genehmigte Betriebsanlage zu übernehmen (z.B. bei einer Betriebsnachfolge), so klären Sie im Vorfeld ab, welche Auswirkungen geplante Änderungen auf die Genehmigung haben.

## Projekterstellung

Unverzichtbare Arbeitsunterlage ist der Grundrissplan der Immobilie. Es kann im Einzelfall von erheblicher Bedeutung sein, wie das Ansuchen, die Betriebsbeschreibung, das Abfallwirtschaftskonzept und die Planunterlagen verfasst sind und ob notwendige Gutachten (z.B. Schallmessungen) vorgelegt werden. Hinweis: Achten Sie auf präzise Formulierungen, inhaltliche Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit des Projektes.

Die Projektunterlagen umfassen in 1facher Ausfertigung den Antrag auf Genehmigung (oder Änderung) der Betriebsanlage. Dieser Antrag beinhaltet neben den Daten des Antragsstellers und der Adresse des Standortes die Art der gewerblichen Tätigkeit, eine Kurzbeschreibung der Betriebsanlage mit Angabe der Flächen und die elektrische Anschlussleistung aller Maschinen und Geräte.

In 4facher Ausfertigung werden den Projektunterlagen folgende Informationen beigelegt:

- eine Betriebsbeschreibung mit allen wichtigen Infos zur Betriebsanlage
- eine Emissionserklärung (enthält Angaben über Lärm-, Geruchs-, Abgas-, Staub-, Abwasser und andere Schadstoffemissionen)
- ein Lageplan (zeigt das Betriebsanlagengrundstück und der Nachbargrundstücke, sowie angrenzender Straßenzüge)
- ein Grundrissplan (Maßstab 1:1000 mit Hauptmaße, Raumhöhen, Raumbezeichnung, Türen- und Fenstermaße, Aufstellort der Maschinen inkl. Nummerierung lt. Geräteliste)
- ein Lüftungsplan (technische Beschreibung der Lüftung bei mechanischer Be- und Entlüftung)
- Maschinen- und Geräteliste (Angaben zu allen emissionserzeugenden Maschinen und Geräten, elektronische Anschlussleistung, Kühlmittelart und -menge)
- ein Abfallwirtschaftskonzept (inkl. Auflistung der Abfälle durch Angabe der Art, Schlüsselnummern, Menge, Anfallort, Entsorgung)

## Projektsprechtag & Projekteinreichung

Die meisten Immobilien müssen aufgrund der baulichen Gegebenheiten, der individuellen Geschäftsidee und der gesetzlichen Vorgaben angepasst werden. Dies stellt sich oft als eine große Herausforderung dar. Am Projektsprechtag der jeweiligen Betriebsanlagencentren diskutiert man mit den zuständigen BehördenvertreterInnen über mögliche Lösungen.

Nach entsprechender Adaptierung des Projektes gemäß den Vereinbarungen am Projektsprechtag, können die Einreichunterlagen beim zuständigen Betriebsanlagencentrum eingebracht werden. Bei Betriebsanlagen, die dem vereinfachten Verfahren unterliegen (in der Regel bis 800 m<sup>2</sup> Betriebsfläche und 300 kW elektrische Anschlussleistung), sollte das Genehmigungsverfahren binnen zwei Monaten abgeschlossen sein. Der Termin der Augenscheinsverhandlung wird vom Betriebsanlagencentrum schriftlich mitgeteilt.

## **Augenscheinverhandlung**

Zustände der Behörde, Amtssachverständige und Arbeitsinspektorat überprüfen das Einreichprojekt vor Ort auf seine Genehmigungsfähigkeit. Je präziser das Projekt vorbereitet und ausgearbeitet wurde, umso einfacher und rascher gestaltet sich die Verhandlung und umso eher bleiben unliebsame Überraschungen aus. Etwa ein bis zwei Wochen nach der Augenscheinsverhandlung wird der Genehmigungsbescheid zugestellt. Erst danach darf mit dem Betrieb begonnen werden.