



# IHR WEG ZUM GENEHMIGTEN BETRIEB

2. überarbeitete und erweiterte Auflage

Harald Fischer  
Christoph Pinter

Juli 2011

### **Impressum**

Wirtschaftskammer Niederösterreich  
Verlags- und Herstellungsort: St. Pölten  
Für den Inhalt verantwortlich:  
Wirtschaftskammer Niederösterreich  
3100 St. Pölten, Wirtschaftskammer-Platz 1

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe und vorheriger Rücksprache gestattet. Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben dieses Merkblattes trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Autors oder der Wirtschaftskammer Niederösterreich ausgeschlossen ist.

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>Fünf Schritte zum Erfolg</b>	<b>2</b>
1.1	Erster Schritt: Kontaktieren Sie Ihre Wirtschaftskammer	2
1.2	Zweiter Schritt: Mit der Baubehörde reden	2
1.3	Dritter Schritt: mit den Nachbarn reden	2
1.4	Vierter Schritt: mit der Gewerbebehörde reden	3
1.5	Fünfter Schritt: mit dem Arbeitsinspektorat reden	3
<b>2.</b>	<b>Projektunterlagen für die Einreichung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>KONTAKTDATEN IHRER WIRTSCHAFTSKAMMER</b>	<b>5</b>

# VORWORT

Standortauswahl und Planung sind wesentliche Faktoren für eine erfolgreiche Betriebsgründung bzw. Betriebsübernahme. Informieren Sie sich vor Unterfertigung von Verträgen über die Realisierbarkeit ihres Vorhabens. Je besser Sie Ihr Projekt vorbereiten, desto schneller erreichen Sie Ihr Ziel! Erst mit Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung, Betriebsanlagengenehmigung,...) dürfen Betriebsanlagen errichtet und betrieben werden.

Sie übernehmen oder eröffnen ein Verkaufslokal, eine Werkstatt, ein Lager, ein Gasthaus...?

=> Dann besitzen Sie eine Betriebsanlage!

Es besteht die Möglichkeit, dass Ihre Betriebsanlage Kunden, Nachbarn, Arbeitnehmer oder die Umwelt durch einen oder mehrere der folgenden Punkte beeinträchtigt?

- Lärm (z.B. Maschinen, Gäste, Zu- und Abfahrten, Be- und Entladung...)
- Geruch (z.B. Küche, Produktionsvorgänge, Abfälle...)
- Abluft (z.B. Heizung, Absaugungen...)
- Staub (z.B. Lagerungen, Fahrzeugbewegungen, Produktion...)
- Abwasser (z.B. Öle, Waschwässer, brennbare Flüssigkeiten, Fahrzeuge...)

=> Dann benötigen Sie eine Betriebsanlagengenehmigung!

Die Betriebsanlagengenehmigung wird aufgrund der bei der Bezirksverwaltungsbehörde abgegebenen Unterlagen (Pläne und Beschreibungen) erteilt. Zuständig für die Abgabe der nötigen Unterlagen vor Errichtung und Betrieb ist der Anlagenbetreiber!

# 1. FÜNF SCHRITTE ZUM ERFOLG

## 1.1 ERSTER SCHRITT: KONTAKTIEREN SIE IHRE WIRTSCHAFTSKAMMER

Diese Broschüre stellt eine allgemeine Information für die Betriebsanlagengenehmigung dar. Aufgrund der verschiedenen Betriebsanlagenarten ergeben sich meist weitere Fragestellungen und mögliche Problemfelder. Die Abteilung Umwelt, Technik und Innovation der Wirtschaftskammer Niederösterreich steht Ihnen unter 02742/851-16301 oder unter [uti@wknoe.at](mailto:uti@wknoe.at) gerne zur Verfügung, um Fragen zu beantworten und Stolpersteine aus dem Weg zu räumen.

Gerne stellen wir Ihnen auch Informationspakete für bestimmte Betriebsarten zusammen. Diese umfassen Unterlagen vom Arbeitsinspektorat, Auszüge aus Gesetzen und Normen sowie viele weitere frei zugängliche Informationen verschiedenster Institutionen.

Auf unserer Homepage <http://wko.at/noe/bag> finden Sie neben unseren Publikationen eine Liste unserer Betriebsanlagensprechstage. Diese Sprechstage bieten Ihnen die Möglichkeit Ihr Vorhaben frühzeitig mit einem Mitarbeiter der Abteilung UTI durchzubesprechen.

## 1.2 ZWEITER SCHRITT: MIT DER BAUBEHÖRDE REDEN

Bei der Baubehörde (Bürgermeister bzw. Bezirkshauptmannschaft oder Magistrat) sollten Sie abklären, ob der ins Auge gefasste Standort die "richtige" Flächenwidmung aufweist. Nicht in jeder Widmungsart sind alle Betriebsarten zulässig. Besteht für die Fläche ein Bebauungsplan, sind auch dessen Vorgaben einzuhalten.

Bei Gebäude-Bestand sollten Sie unbedingt den genehmigten Bestand laut dem Bauakt der Behörde mit dem derzeitigen Zustand vergleichen. Bei Abweichungen muss geklärt werden, ob eine Baugenehmigung nachträglich einzuholen ist.

Weiters ist auch der Verwendungszweck (Bezeichnung der Räume im Plan) von Bauwerken und Räumen zu klären und gegebenenfalls zu ändern. Nicht jedes Bauwerk ist für jede Verwendung geeignet!

## 1.3 DRITTER SCHRITT: MIT DEN NACHBARN REDEN

Sobald sich jemand für ein Grundstück/Gebäude interessiert, tauchen mitunter Gerüchte auf. Diese erzeugen bei den Nachbarn unter Umständen Ängste und Vorurteile. Unterschätzen Sie diese Tatsache nicht und steuern Sie frühzeitig dagegen. Informieren Sie Ihre künftigen Nachbarn persönlich über Ihr Vorhaben. Nachbarn können Genehmigungsverfahren durch entsprechende Einwendungen zumindest verzögern.

Auch bei einer Betriebsübergabe ist diese Kontaktaufnahme wichtig, da sich dadurch Probleme aus der Vergangenheit in Erfahrung bringen lassen.

#### 1.4 VIERTER SCHRITT: MIT DER GEWERBEBEHÖRDE REDEN

Die Bezirkshauptmannschaften bzw. die Magistrate sind als Ihre zuständige Genehmigungsbehörde frühzeitig in das Vorhaben einzubinden. Durch eine gute Kommunikation mit der Behörde lassen sich Projekte schnell und problemlos abwickeln.

Deshalb bieten die Bezirkshauptmannschaften und Magistrate Bausprechtage/Anlagensprechtage an. Diese ermöglichen eine Vorbesprechung des Vorhabens mit dem zuständigen Gewerbereferenten, den Amtssachverständigen und dem Arbeitsinspektor. Um verbindliche Aussagen zu erhalten, müssen Sie hier bereits konkrete Unterlagen vorlegen können:

- **Katasterplan** - Auszug mit dem Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung.
- **Flächenwidmungsplan** - Auszug.
- **Bebauungsplan** - Auszug, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist.
- **Lageplan/-skizze** - auch aussagekräftige Handskizze (M 1:250 bzw. 1:1500); Darstellung aller bestehenden und geplanten Baulichkeiten, technischen Anlagen, Freilagerflächen, Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten, Abstellplätze.
- **Grundrisspläne/-skizzen** - auch aussagekräftige Handskizzen (M 1:100 bzw. 1:1200); Darstellung sämtlicher Geschoße mit Fenstern und Türen, Stiegen, Raumwidmungen, Raumgrößen und den wichtigsten Maßen.
- **Baubeschreibung** - bzw. zumindest möglichst konkrete Vorstellungen über die Bauweise(n).
- **Betriebsbeschreibung** - bzw. zumindest konkrete Angaben über Arbeitsweisen, grundsätzliche Angaben über maschinelle Anlagen und vorgesehene Arbeitsstoffe.
- **Maschinenliste** - Liste der geplanten Maschinen mit Anschlussleistung und Lärmpegel.

Ist eine Betriebsanlagengenehmigung vorhanden, so darf jeder Rechtsnachfolger (z.B. Käufer) die Betriebsanlage im Umfang der Genehmigung betreiben.

Vergleichen Sie daher vor der Vertragsunterzeichnung den bei der Gewerbebehörde aufliegenden Akt mit dem Ist-Bestand. Sie können Unklarheiten auch direkt mit dem Gewerbereferenten besprechen.

#### **Wichtig: Bei Kauf-, Miet- oder Pachtverträgen beachten**

Die Rechtsgeschäfte sollten nötigenfalls z.B. mit der Bedingung abgeschlossen werden, dass der Vertrag erst mit rechtskräftiger Erteilung sämtlicher erforderlicher behördlicher Genehmigungen (z.B. Betriebsanlagengenehmigung, Baugenehmigung) verbindlich werden soll. Eine andere Möglichkeit wäre z.B. die Einräumung einer Option:

Der Rechtserwerber (= Käufer; Mieter; Übernehmer; Pächter) erhält bei der Option vom Vertragspartner (= Verkäufer; Vermieter; Übergeber; Verpächter) das verbindliche Vertragsangebot und die Zusage, an dieses Angebot eine bestimmte Zeit gebunden zu sein. Die Länge dieser Zeit muss ausreichen, um alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen zu erhalten. Erst wenn alle Genehmigungen rechtskräftig vorliegen, unterschreibt auch der Rechtserwerber (Käufer; Mieter; Übernehmer; Pächter) den Vertrag.

#### 1.5 FÜNFTER SCHRITT: MIT DEM ARBEITSINSPEKTORAT REDEN

Wenn Sie Arbeitnehmer beschäftigen wollen, und zwar unabhängig davon ob eine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist, müssen die Anforderungen des Arbeitnehmerschutzes eingehalten werden. Hier geht es um Themen wie Raumhöhen, Belichtungsflächen, Sanitärräume usw.

## 2. PROJEKTUNTERLAGEN FÜR DIE EINREICHUNG

Da die gesamte Betriebsanlage als Einheit zu sehen ist, haben die Unterlagen alle betrieblich genutzten Teile wie z.B. Räume, Geschosse, Außenflächen, Zufahrts- und Umkehrplätze, Parkplätze zu umfassen. Der Antrag um gewerberechtliche Genehmigung der Betriebsanlage ist gemeinsam mit folgenden Unterlagen einzureichen (Inhaltsverzeichnis empfehlenswert):

- **Antrag** (1-fach)
- **Betriebsbeschreibung** (4-fach): Allgemein verständliche Beschreibung des Betriebsablaufs und der wichtigsten Arbeitsschritte
- **Verzeichnis der Maschinen und Betriebseinrichtungen** (4-fach); z.B. Drehbank, Kompressor, Kreissäge, Kühlgeräte, Heizung, Lüftung
- **Pläne und Skizzen** (4-fach):
  - Lageplan: Darstellung der Betriebsanlage und der nächstgelegenen Grundstücke und Gebäude
  - Grundrissplan/Bauplan: Darstellung der gesamten Betriebsanlage, d.h. Gebäude und Freiflächen inklusive der Nutzungen
  - Maschinenaufstellungsplan: Darstellung der Maschinen und Betriebseinrichtungen laut Verzeichnis
- **Abfallwirtschaftskonzept** (4-fach): Beschreibung der beim Betrieb der Anlage zu erwartenden Abfälle und der betrieblichen Vorkehrungen zu deren Vermeidung, Verwertung und Entsorgung
- **Unterlagen für die Beurteilung des Projekts** (1-fach): Zu erwartende Emissionen z.B. Lärm, Abluft, Geruch, Abwasser, Verkehrsaufkommen...
- **Name und Anschrift** des Eigentümers des Betriebsgrundstücks und der Eigentümer der an dieses Grundstück unmittelbar angrenzenden Grundstücke (1-fach)

**Gut vorbereitete Einreichunterlagen ersparen Ihnen Geld, Zeit und Nerven!**

### **3. KONTAKTDATEN IHRER WIRTSCHAFTSKAMMER**

#### **Ansprechpartner für Betriebsanlagenverfahren**

HARALD FISCHER MSc, Umwelt, Technik und Innovation

T +43 2742/851-16301, F +43 2742/851-16399

E uti@wknoe.at

ING. JÜRGEN SCHLÖGL, Unternehmensservice - Ökologische Betriebsberatung

T +43 2742/851-16910, F +43 2742/851-16999

E uns.oeko@wknoe.at

#### **Sonstige Infostellen**

WOLFGANG EYBL, Unternehmensservice - Betriebswirtschaft und Management

T +43 2742/851-16810, F +43 2742/851-16599

E uns.bwm@wknoe.at

MAG. DIETER BADER, Gründerservice

T +43 2742/851-17700, F +43 2742/851-17199

T gruender@wknoe.at

**Kontakte in den Bezirken und zum Land Niederösterreich finden Sie in der Broschüre "Betriebsanlagengenehmigung lokale Kontaktadressen" unter <http://wko.at/noe/bag>.**