

Einreichunterlagen für Betriebsanlagen

Informationsblatt der MA 36

Stand 07/2025



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
2. Übernahme eines bestehenden Betriebes	4
3. Gesetzlich normierte Einreichunterlagen (§353 GewO)	5
4. Projektunterlagen für eine Beurteilung	5
4.1. Anwendungsbereich	5
4.2. Allgemeine Anforderungen	5
4.3. Brandschutztechnische Angaben	6
4.4. Angaben zu haustechnischen Anlagen	6
4.4.1 Lüftungsanlagen	6
4.4.2 Kälteanlagen/Wärmepumpen	6
4.4.3 Heizungsanlagen	7
4.5. Emissionserklärung.....	7
4.5.1 Schallemissionen.....	7
4.5.2 Staubemissionen.....	7
4.5.3 Abwässer.....	8
4.5.4 Geruchsemissionen	8
4.6. Angaben zu Belangen des Arbeitnehmerschutzes:	8
4.7. Angaben zu Plänen.....	8
4.7.1 Lageplan	8
4.7.2 Grundrisspläne, Schnitte, Ansichten	8
4.7.3 Lüftungsplan (sofern Lüftungsanlagen vorhanden sind)	9

4.8.	Angaben zum Explosionsschutz.....	9
4.9.	Abfallwirtschaftskonzept	9
4.9.1	Allgemeines	9
4.9.2	Wann muss ein Abfallwirtschaftskonzept erstellt werden?	9
4.9.3	Aufbau und Inhalt	9
4.10.	Weitere Unterlagen	9
5.	Kontakte.....	11

1. Allgemeines

Eine gewerbliche Betriebsanlage nach dem Gewerberecht ist jede örtlich gebundene Einrichtung, die der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit regelmäßig zu dienen bestimmt ist. Die Betriebsanlagengenehmigung ist nicht an den jeweiligen Betreiber, sondern ausschließlich an das Betriebsobjekt („dingliches Recht“) gebunden und bleibt bei Aufrechterhaltung des genehmigten Betriebsumfanges unabhängig vom jeweiligen Betreiber (bei Besitzerwechsel, Weiterverpachtung, etc.) gültig.

Die Errichtung und Änderung einer Betriebsanlage bedarf nach § 74 Abs. 2 GewO 1994 einer gewerbebehördlichen Genehmigung, wenn sie geeignet ist:

- das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der Nachbarn oder der Kunden, oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn, zu gefährden,
- die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise zu belästigen,
- die Religionsausübung in Kirchen, den Unterricht in Schulen, den Betrieb von Kranken- und Kuranstalten oder die Verwendung oder den Betrieb anderer öffentlichen Interessen dienender benachbarter Anlagen oder Einrichtungen zu beeinträchtigen,
- die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs an oder auf Straßen mit öffentlichem Verkehr wesentlich zu beeinträchtigen oder
- eine nachteilige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer herbeizuführen.

Bestimmte Betriebsanlagen wurden vom Gesetzgeber von der Genehmigungspflicht nach der Gewerbeordnung ausgenommen, diese sind in der [2. Genehmigungsfreistellungsverordnung](#) zu finden.

Die Betriebsanlagengenehmigung ist vor Errichtung und Betrieb der Anlage einzuholen. Die Genehmigung erfolgt also aufgrund der eingereichten Unterlagen und ist auch nicht vom Vorliegen einer Gewerbeberechtigung (früher Gewerbeschein - das ist die Befugnis zur Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit) abhängig.

Hinweis: Ein Mietvertrag bzw. der Erwerb von Betriebsflächen, Anlagen oder auch Stoffen vor der Genehmigung ist nicht erforderlich. Jeder Erwerb bzw. jede Investition vor einer Genehmigung erfolgt auf eigenes Risiko, da erst im Verfahren geklärt wird, inwieweit bestimmte Anlagen oder Teile von Betriebsanlagen überhaupt als genehmigungsfähig anzusehen sind.

2. Übernahme eines bestehenden Betriebes

Wird ein Betrieb mit einer aufrechten bestehenden Betriebsanlagengenehmigung übernommen, so darf der Rechtsnachfolger (z.B. Mieter, Pächter, Käufer) die Betriebsanlage im Umfang der bestehenden Genehmigung (z.B. Öffnungszeiten, Geräte, Gästeanzahl, Musiklautstärke) betreiben.

Um den tatsächlich bewilligten Betriebsumfang eruieren zu können, wird empfohlen, Akteneinsicht in den Betriebsanlagenakt beim jeweiligen zuständigen Betriebsanlagenzentrum (siehe Punkt 5) zu nehmen. Der vor Ort vorgefundene Umfang der Betriebsanlage muss nicht immer dem tatsächlich bewilligten Umfang entsprechen (z.B. könnten einige Rück- bzw. Umbauarbeiten vor der Übernahme durchgeführt worden sein, welche noch nicht genehmigt sind).

Auszug aus §79d Abs. 1 der Gewerbeordnung: Aus Anlass einer Betriebsübernahme kann der übernehmende Inhaber der Betriebsanlage beantragen, dass ihm eine Zusammenstellung der die Genehmigung der Betriebsanlage nach diesem Bundesgesetz betreffenden Bescheide übermittelt wird. Auf sein Verlangen sind ihm auf seine Kosten Kopien oder Ausdrucke der darin angeführten Genehmigungsbescheide einschließlich deren Bestandteile nach § 359 Abs. 2 GewO zu übermitteln. Der Antrag ist spätestens innerhalb von sechs Wochen nach erfolgter Betriebsübernahme zu stellen.

Sind nach einer Übernahme Änderungen einer Betriebsanlage geplant (z.B. Kochgeräteumfang), wird empfohlen, diese im Vorfeld auf einem der [Projektsprechtag](#) mit der Behörde abzuklären.

3. Gesetzlich normierte Einreichunterlagen (§353 GewO)

- Antrag (1-fach)
- Betriebsbeschreibung (4-fach)
- Verzeichnis der Maschinen und Betriebseinrichtungen; das Verzeichnis hat zumindest aus Rahmenangaben von Prozess-, Leistungs- oder Emissionsdaten und von Stoffeigenschaften und -mengen (mit beispielhaft angeführten Maschinen, Geräten oder Ausstattungen sowie Gefährlichkeitsmerkmalen) zu bestehen, wobei diese Rahmenangaben jeweils den höchsten beabsichtigten Auslastungsgrad, die höchste beabsichtigte Emissionsintensität bzw. den höchsten Gefährlichkeitsgrad anzuführen haben (4-fach)
- erforderliche Pläne und Skizzen. (4-fach)
- Abfallwirtschaftskonzept (4-fach)
- technische Angaben für die Beurteilung des Projekts inklusive Angaben über die zu erwartenden Emissionen (1-fach)
- Projektunterlagen zu anderen Rechtsvorschriften, welche die Behörde im Verfahren zur Genehmigung der Betriebsanlage mit zu berücksichtigen hat (z.B. Wasserrecht).

4. Projektunterlagen für eine Beurteilung

4.1. Anwendungsbereich

Die erforderlichen Einreichunterlagen sind abhängig von der jeweiligen Projektgröße bzw. vom jeweiligen Umfang des Projektes. Die nachfolgenden Aufzählungen dienen lediglich als allgemeine Orientierungshilfe. Das erforderliche Ausmaß sowie die Detailtiefe der Projektunterlagen kann daher variieren.

4.2. Allgemeine Anforderungen

- Allgemeine Beschreibung der gesamten Betriebsanlage (Lage, Gebäude, räumlicher Umfang, gewerblich genutzte Flächen)
- Im Falle einer Änderung einer Betriebsanlage sind im Ansuchen alle geplanten Änderungen zu beschreiben. Eine Beschreibung des genehmigten Betriebsumfanges ist nicht erforderlich.
- Beschreibung der geplanten betrieblichen Tätigkeiten (z.B. Produktion und Verkauf von Waren, Produktionsverfahren, Arbeitsschritte etc.)
- Beschreibung der elektrischen Anlage(n) (siehe [LINK](#)).
- Angabe der geplanten Betriebszeiten, Öffnungszeiten, Anlieferungszeiten, Auslieferungszeiten, Betriebszeiten bestimmter Anlagen, falls diese von dem vorhergenannten abweichen
- Technische Beschreibung von maschinellen Anlagen. Hierzu zählen zum Beispiel Lüftungsanlagen, Kälteanlagen, Produktionsanlagen und dgl.
- Verzeichnis der verwendeten betrieblichen Stoffe wie zum Beispiel Chemikalien, Aerosolpackungen, brennbare Flüssigkeiten. Es ist die Gebindegröße und die Menge der Stoffe sowie deren Lagerort anzugeben.

Bei brennbaren Flüssigkeiten ist im Verzeichnis die entsprechende Gefahrenkategorie im Sinne des §3 der Verordnung über brennbare Flüssigkeiten 2023 anzuführen.

4.3. Brandschutztechnische Angaben

- Beschreibung der brandschutztechnischen Ausführungen wie Brandabschnitte und Brandwiderstandsklassen (z.B. „Das Lager wird als eigener Brandabschnitt in EI90 ausgeführt“).
- Angabe der Gebäudeklasse (falls größeres Betriebsobjekt)
- Angabe der vorgesehenen „Ersten Löschhilfe“
- Gegebenenfalls Beschreibung geplanter brandschutztechnischer Anlagen wie z.B. Brandmeldeanlagen, Sprinkleranlagen, Rauchabzüge, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Erweiterte Löschhilfe etc.
- Gegebenenfalls Angaben zum organisatorischen Brandschutz wie zum Beispiel Brandschutzbeauftragter, Brandschutzordnung etc.
- Beschreibung der Ausführung der Sicherheitsbeleuchtung

4.4. Angaben zu haustechnischen Anlagen

4.4.1 LÜFTUNGSANLAGEN

- Technische Lüftungsbeschreibung
- Lüftungsbilanz (Aufstellung der Zu- und Abluftvolumina je Anlage und Raum)
- Angaben zur Situierung von Ansaug- und Fortluftstellen.
- Angaben zur Situierung des/der Ventilatoraggregate(s) sowie/deren emittierte(r) Schalldruckpegel in dB(A) mit entsprechender Entfernungsangabe oder Schalleistungspegel(n)
- Angabe der Schallemissionen von Fortluft- sowie Ansaugstellen von Lüftungsanlage(n) sowie der Entfernung zum nächsten Nachbar (z.B. Öffnung zu Aufenthaltsraum, Dachterrasse) sowie deren Situierung
- Angaben zum Volumenstrom (in m³/h) und zur Luftgeschwindigkeit (in m/s) und der Luftfilter
- Die Durchmesser der Lüftungskanäle sowie die Strömungsgeschwindigkeiten sind anzugeben.
- Beschreibung geruchsmindernder Maßnahmen (z.B. UV-C-Anlage, Ozongenerator, Aktivkohlefilteranlage) sofern vorhanden:
 - Aktivkohlefilteranlage: Dimensionierung, Vorfilterfläche, Aktivkohlemenge in Liter
 - Ozongenerator: Datenblatt (aus welchem insbesondere auch der maximal aufbereitete Abluftvolumenstrom hervorgehen hat), Maximale Ozonkonzentration an der Fortluftstelle, Reaktionsstrecke, Beschreibung der sicherheitstechnischen Maßnahmen
 - UV-C-Anlage: Datenblatt (aus welchem insbesondere auch der maximal aufbereitete Abluftvolumenstrom hervorgehen hat), Lebensdauer der UV-Lampen, Ozonkonzentration an der Fortluftstelle, Reaktionsstrecke, Beschreibung der sicherheitstechnischen Maßnahmen

4.4.2 KÄLTEANLAGEN/WÄRMEPUMPEN

- Kurze Beschreibung der Kälteanlage (direkte/indirekte Kühlung, Situierung der Rückkühler)
- Angabe der versorgten Innengeräte bzw. Kühlstellen (z.B. TK-Zelle, Kühlregal) und wo diese aufgestellt werden (z.B. „im Verkaufsraum an der Decke“)
- Angabe des verwendeten Kältemittels und der Kältemittelmenge (inkl. Leitungsnetz)
- Angabe der Schallemissionen (Schalldruckpegel in dB(A) mit entsprechender Entfernungsangabe oder Schalleistungspegel) der Rückkühler bzw. des Gerätes sowie der Entfernung zum nächsten Nachbar (z.B. Öffnung zu Aufenthaltsraum, Dachterrasse).

4.4.3 HEIZUNGSANLAGEN

4.4.3.1 Allgemein

- Die Art der Beheizung der Betriebsanlage ist zu beschreiben. Je nach Art der Warmwasserbereitstellung sind unterschiedliche Angaben erforderlich.
- Angaben zu Anlagenteilen der Heizungsanlage (z.B. Pufferspeicher, Ausdehnungsgefäß)
- Angaben zur Wärmeverteilung (z.B. Radiatoren, Fußbodenheizung, Umluftthermostat)
- Beschreibung des Heizraumes (sofern vorhanden)

4.4.3.2 Gasanlage

<https://www.wien.gv.at/wirtschaft/gewerbe/technik/pdf/gasgeraete.pdf>

4.4.3.3 Wärmepumpen

- Angaben Analog zu Kälteanlagen. Sind Zusatzheizungen (z.B. elektrische Heizpatrone in einem Pufferspeicher) vorgesehen sind diese zu beschreiben.

4.4.3.4 Pelletsanlage(n)

- Beschreibung der Pelletsanlage (z.B. Nennwärmeleistung, Brennstofflagermenge, Heizraum, Brennstofflagerraum, Beschickungsvorgang, Belüftung des Aufstellungsraumes und des Brennstofflagerraumes, Abgasabführung)
- Beschreibung der sicherheitstechnischen Einrichtungen (z.B. lt. TRVB H 118 und ÖNORM EN ISO 20023)
- Datenblatt der Pelletsanlage

4.5. Emissionserklärung

4.5.1 SCHALLEMISSIONEN

- Schallemissionen sind entweder als Schallleistungspegel in dB(A) oder als energieäquivalenter Dauerschallpegel in dB(A) mit der entsprechenden Entfernungsangabe anzugeben.
- Angabe der Entfernung zwischen den Emissionsstellen und den nächstgelegenen Nachbarn (Abstand zu Öffnungen wie Fenster, Terrassen und dergleichen) sowie deren Situierung
- Angabe der Schallemissionen von Musikanlagen (Betriebszeiten, geplante Lautstärke der dargebotenen Musik und wo dieser Wert gemessen wird (z.B. gemessen in Raummitte), Beschreibung der Musikanlage)
- Angabe der Schallemissionen durch Manipulationstätigkeiten wie Anlieferungen, Transport von Waren innerhalb und außerhalb der Betriebsanlage (z.B. Anlieferung von Waren und Transport dieser in das Lager der Betriebsanlage)
- Angabe der Schallemissionen von Fortluft- sowie Ansaugstellen und Lüftungsaggregate(n) von Lüftungsanlage(n)
- Angaben über die Luftschallpegeldifferenz ($D'_{n,Tw}$) und den Trittschallpegel ($L'_{n,Tw}$) sofern dies im Einzelfall erforderlich erscheint.
- Sollten schallreduzierende Maßnahmen (z.B. Schallschutzhauben oder Schallschutzwände für Wärmepumpen oder z.B. bauliche Maßnahmen wie Vorsatzschalen für Räume) geplant sein, so sind diese im Projekt zu beschreiben.

4.5.2 STAUBEMISSIONEN

- Dies betrifft zum Beispiel Staubemissionen bei Manipulation von Baustoffen oder Waren im Freien (z.B. Verladen von Sand auf Lagerplätzen). In diesem Fall sind die erwarteten Staubemissionen bekanntzugeben.

4.5.3 ABWÄSSER

- Es sind die anfallenden Abwässer und deren geplante Aufbereitung und Entsorgung anzugeben.
- Ist die Installation von Mineralölabscheidern oder Fettabseidern geplant sind diese zu beschreiben. Die ausreichende Dimensionierung ist nachzuweisen. Zudem ist ein Kanalplan beizubringen.

4.5.4 GERUCHSEMISSIONEN

- Sofern aufgrund der Höhe der Emissionsfracht oder der konkreten örtlichen Gegebenheiten (Lage der Emissionsstelle und die Entfernung zu den exponiertesten Nachbarn) erforderlich, sind die durch den Betrieb verursachten Geruchsemissionen (in GE/h) bekanntzugeben. Dies ist jedenfalls bei Betrieben mit Holzkohlegriller, erforderlich.

4.6. Angaben zu Belangen des Arbeitnehmerschutzes:

- Anzahl der Beschäftigten (insgesamt und maximal gleichzeitig anwesende)
- Beschreibung der Arbeitsvorgänge
- Rechnerischer Nachweis der ausreichenden „Lichteintrittsflächen“ und der „Sichtverbindung ins Freie“
- Zur Verwendung gelangende Arbeitsmittel
- Beschreibung der Sanitäranlagen für Arbeitnehmer sowie Umkleidemöglichkeiten und allenfalls Duschmöglichkeiten
- Beschreibung der Arbeitsbereiche (z.B. ist bei vielen Lagerhallen nicht die gesamte Halle ein ständiger Arbeitsplatz, sondern nur bestimmte Bereiche der Kommissionierung)

4.7. Angaben zu Plänen

4.7.1 LAGEPLAN

- Aus dem Lageplan muss die Lage der Betriebsanlage eindeutig hervorgehen
- Sofern geeignet sind die Abstände der Emissionsstellen zu den nächstgelegenen Nachbarn planlich darzustellen sowie deren Situierung zu beschreiben.

4.7.2 GRUNDRISSPLÄNE, SCHNITTE, ANSICHTEN

- Angabe des Abbildungsmaßstabes
- Betriebsanlagengrenzen und Brandabschnittsgrenzen (mit entsprechender brandschutztechnischer Qualifikation z.B. EI90) sind eindeutig darzustellen. (d.h. inkl. Legendeneintrag oder Beschriftung)
- Gibt es betrieblich genutzte Räume in anderen Geschoßen (z.B. Lager im Keller), so sind diese ebenfalls planlich darzustellen.
- Räume sind jeweils mit der entsprechenden Raumwidmung (z.B. Verkaufsraum, Lager, Abstellraum, Heizraum, Gastraum) zu versehen.
- Raumgrößen und Raumhöhen und die Fußbodenoberflächen (z.B. Fliesen, Parkett, Linoleum etc.) sowie der Gleitreibungskoeffizient der Böden sind anzugeben.
- Die in den Plänen verwendeten Symbole sind in einer Planlegende zu definieren.
- Türen, Fenster und Treppen sind zu bemaßen.
- Einzelstufen und Treppenläufe sind mit deren Stufenhöhe und –tiefe zu bemaßen.
- Das Vorhandensein von Handläufen ist mittels eines Hinweises zu vermerken.
- Das Vorhandensein von Absturzsicherungen ist mittels eines Hinweises zu vermerken.
- Die Höhe von Absturzsicherungen ist anzugeben.
- Die Art von Verglasungen (ESG/VSG) ist anzugeben.
- Fluchtwege sind planlich darzustellen und zu bemaßen. Bei größeren Personenzahlen die auf einen Fluchtweg angewiesen sind, sind die Fluchtwegsbreiten ebenfalls darzustellen bzw. anzugeben.

- Notausgänge sind als solche zu kennzeichnen (z.B. „NA“). Die maximale im Gefahrfall auf diesen Notausgang angewiesenen Personenanzahl ist anzugeben. Zudem sind die entsprechende Ausstattung der Notausgänge mit Notausgangsschlössern (EN 179) oder Panikverschlüsse (EN 1125) zu beschreiben.
- Maschinen, Geräte und Anlagen sind mit entsprechenden Nummer zu versehen, sodass die Positionen eindeutig den Angaben in der Maschinen- und Geräteliste zugeordnet werden können. Abweichend kann auch ein eigenständiger Maschinenaufstellplan beigebracht werden.

4.7.3 LÜFTUNGSPLAN (SO FERN LÜFTUNGSANLAGEN VORHANDEN SIND)

- Darstellung der Lüftungskanäle, Lüftungsaggregate, Schalldämpfer, Dunstabzugshauben, Filteranlagen sowie Ansaug- und Fortluftstellen.
- Wird die Fortluft über Dach geführt ist eine Schnittdarstellung und eine Dachdraufsicht anzuschließen, aus welcher die Situierung der Fortluftstelle und die nächstgelegenen Öffnungen zu Räumen von Nachbarn (z.B. Fenster) sowie Terrassen oder Balkone von Nachbarn hervorgeht. Der Abstand zwischen der Fortluftstelle und der genannten Öffnungen oder Terrassen ist anzugeben.
- Bei größeren Anlagen die mehrere Geschoße bedienen ist ein Lüftungsschema beizubringen.
- Die in den Plänen verwendeten Symbole sind in einer Planlegende zu definieren.

4.8. Angaben zum Explosionsschutz

- Kommt es aufgrund der betrieblichen Tätigkeit zur Bildung von Staub (z.B. Bäckereien, Tischlereien) ist den Einreichunterlagen eine Betrachtung im Hinblick auf den Explosionsschutz anzuschließen.
- Treten bei betrieblichen Tätigkeiten brennbare Gase, Dämpfe bzw. Nebel auf ist den Einreichunterlagen eine Betrachtung im Hinblick auf den Explosionsschutz anzuschließen.

4.9. Abfallwirtschaftskonzept

4.9.1 ALLGEMEINES

Beschreibung und Angabe der beim Betrieb der Betriebsanlage anfallende Abfälle (Abfallart, erwartete Menge, Schlüsselnummer), Zwischenlagerung und Entsorgung. Zudem ist anzuführen wie zukünftig geplant wird die anfallende Abfallmengen zu reduzieren.

4.9.2 WANN MUSS EIN ABFALLWIRTSCHAFTSKONZEPT ERSTELLT WERDEN?

- Dem Ansuchen um Genehmigung einer Betriebsanlage („Neugenehmigung“; vgl. §353 Abs. 1 GewO) und im Falle einer Änderung der Betriebsanlage (vgl. §81 Abs. 1 GewO) ist den Einreichunterlagen ein Abfallwirtschaftskonzept anzuschließen.

4.9.3 AUFBAU UND INHALT

Als Orientierung kann hier [der Leitfaden zur Erstellung eines Abfallwirtschaftskonzept](#) des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) und der [Leitfaden der Wirtschaftskammer Österreich](#) herangezogen werden.

4.10. Weitere Unterlagen

Im Falle von komplexen Projekten bzw. Anlagen kann die Beilage weiterer Unterlagen wie z.B. Installationsanleitungen, Produktdatenblätter, Detaillierte Beschreibung bestimmter Anlagen(-teile) erforderlich sein. Dies sollte im jeweiligen Genehmigungsverfahren mit den zuständigen Amtssachverständigen abgeklärt werden.

5. Kontakte

Kontakte zur MA 36

Amt	Bezirke	E-Mail	Telefonnummer
GT-Zentrum	01, 03, 04, 05, 06, 07, 08	zentrum@ma36.wien.gv.at	+43 1 4000-36168
GT-Süd	02, 10, 11, 23	sued@ma36.wien.gv.at	+43 1 4000-36169
GT-West	12, 13, 14, 15, 16, 17	west@ma36.wien.gv.at	+ 43 1 4000-36171
GT-Nord-Ost	09, 18, 19, 20, 21, 22	nordost@ma36.wien.gv.at	+43 1 4000-36172

Kontakte zu den Betriebsanlagenzentrum

Amt	Bezirke	E-Mail	Telefonnummer
MBA 1/8	01, 03, 04, 05, 06, 07, 08	post@mba01.wien.gv.at	+43 1 4000-01000
MBA 10	02, 10, 11, 23	post@mba10.wien.gv.at	+43 1 4000-10000
MBA 12	12, 13, 14, 15, 16, 17	post@mba12.wien.gv.at	+ 43 1 4000-12000
MBA 21	09, 18, 19, 20, 21, 22	post@mba21.wien.gv.at	+43 1 4000-21000

MA36: <https://www.wien.gv.at/kontakte/ma36/index.html>

Betriebsanlagenzentren: <https://www.wien.gv.at/mba/mba.html>