



BENDA Immobilien Gruppe Verwaltungs GmbH
z.H. Ing. Wolfgang Eduard Benda
Mayerhofgasse 7/1-3
1040 Wien

Magistrat der Stadt Wien
MBA 12 | Schönbrunner Straße 259
1120 Wien
Telefon +43 1 4000 12000
Fax +43 1 4000 9912220
post@mba12.wien.gv.at
wien.gv.at/mba

MBA12-1237801-2025-11
Anberaumung einer Verhandlung

Wien, 15. Dezember 2025

1150 Wien, Sechshauser Straße 52-54
BENDA Immobilien Gruppe Verwaltungs GmbH

Genehmigung der Betriebsanlage gemäß § 74 GewO 1994

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG EINER MÜNDLICHEN VERHANDLUNG

Gegenstand: Ansuchen von Ing. Wolfgang Eduard Benda um Genehmigung der Betriebsanlage im Standort 1150 Wien, Sechshauser Straße 52-54 zur Ausübung des Gewerbes Gastgewerbe in der Betriebsart „Self-Service-Apartments“.

Projekt:

Betrieb eines „Self-Service-Apartments“ das sich über eine Gesamtfläche von 1.468,68 m², mit 27 Apartments und insgesamt 99 Betten mit Küche, Bad/WC, Wohn- und Schlafbereich erstreckt. Als Dienstleistungen werden Zimmerreinigung und Wäschetausch angeboten. In jedem Regelgeschoss befindet sich ein Abstellraum als Serviceraum.

Im Kellergeschoss (KG) sind ein Kofferdepot und ein Waschmaschinenraum eingerichtet.

Im Treppenhaus vom KG bis zum 2. Dachgeschoss (2.DG) befindet sich ein Personenaufzug.

Im 1. und 2. DG sind dreizehn Mietwohnungen geplant, die nicht Bestandteil der Betriebsanlage sind.

Im Erdgeschoss (EG) befindet sich ein Müllraum, in welchen die Raumluft über den vorhandenen Kaminschacht über Dach abgesaugt wird.

Eine Rezeption wird nicht vorgesehen, Check – in und check – out der Gäste wird ausschließlich über ein elektronisches Zutrittssystem erfolgen. Anstelle der Rezeption sind Notfalltelefone im

Stiegenhausbereich mit Direktverbindung zu einer 24h-Hotline des Hotelbetriebes im EG und in den drei OGs geplant. Die elektronische Anschlussleistung beträgt 700 kW. Die Küche wird mit einem Cerankochfeld, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler und Kleingeräte ausgestattet.

Im 1. OG ist eine Gemeinschaftsterrasse für die Apartments vorgesehen.

Im DG sind ein Gemeinschaftsraum sowie eine Dachterrasse geplant.

Die Stromversorgung erfolgt über einen Hausanschlusskasten an der Fassade in der Reindorfasse. Im KG befindet sich der Niederspannungsraum. Eine Blitzschutzanlage ist vorhanden. Eine Druckbelüftungsanlage wird errichtet, die über eine automatische Brandmeldeanlage im Vollschutz mit automatischer Alarmweiterleitung mit Brandfallsteuerung aktiviert wird.

Die innenliegenden Sanitärbereiche werden mittels Brandschutzklappen und Kleinventilatoren über Dach entlüftet. Räume mit Fenstern sollen natürlich über die offenbaren Fenster be- und entlüftet werden. In jedem der 27 Apartments befindet sich ein Splitgerät. Die Multi-Split-Anlage wird mit drei Außengeräten, deren Situierung auf der Terrasse im 1. Stock neben den vorhandenen Kühlgeräten der Firma BILLA projektiert ist, betrieben werden. In jeder Außeneinheit sind 8,5 kg Kältemittel des Typs R 410A vorgesehen. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung wird mittels einer bereits bestehenden Gas-Zentralheizung erfolgen. Der Heizraum für das gesamte Haus befindet sich im KG und ist nicht Teil der Betriebsanlage.

Zur Behandlung dieses Ansuchens wird eine **mündliche Verhandlung** anberaumt.

Zeit: Dienstag, dem 20. Jänner 2025, um 09:00 Uhr

Ort: Sechshauser Straße 52-54, 1150 Wien, vor dem Eingang der Betriebsanlage

Beteiligte können persönlich zur mündlichen Verhandlung kommen, an ihrer Stelle eine bevollmächtigte Person entsenden oder gemeinsam mit der bevollmächtigten Person an der Verhandlung teilnehmen. Bevollmächtigte Person kann eine eigenberechtigte natürliche Person, eine juristische Person, eine Personengesellschaft des Handelsrechts oder eine eingetragene Erwerbsgesellschaft sein. Personen, die unbefugt die Vertretung anderer zu Erwerbszwecken betreiben, dürfen nicht bevollmächtigt werden.

Die bevollmächtigte Person muss mit der Sachlage vertraut sein und sich durch eine schriftliche, auf Namen oder Firma lautende Vollmacht ausweisen können.

Eine schriftliche Vollmacht ist nicht erforderlich,

1. wenn es sich bei der bevollmächtigten Person um eine zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person – zum Beispiel eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt, Notarin oder Notar, Wirtschaftstreuhänderin oder Wirtschaftstreuhänder – handelt,
2. wenn es sich bei der bevollmächtigten Person um Familienmitglieder (beziehungsweise Haushaltsangehörige, Angestellte, Funktionärin oder Funktionär von Organisationen), die uns bekannt sind, handelt und kein Zweifel an deren Vertretungsbefugnis besteht,
3. wenn Beteiligte gemeinsam mit ihren Bevollmächtigten zu uns kommen.

Die Parteien können in die Pläne und sonstigen Einreichunterlagen beim Magistratischen Bezirksamt für den 12. Bezirk Einsicht nehmen.

Ort der Einsichtnahme: Magistratisches Bezirksamt für den 12. Bezirk, Schönbrunner Straße 259, 1120 Wien 2. Stock und Zimmernummer 227

Zeit: Mo, Di, Mi, Fr von 8.00 bis 15.30 Uhr und Do von 8.00 bis 17.30 Uhr ausschließlich nach telefonischer Vereinbarung (Tel.: 01-400012518)

Wir weisen darauf hin, dass die Verhandlung

1. durch Kundmachung an der Amtstafel der Gemeinde,
2. Anschlag auf dem Betriebsgrundstück sowie in den der Betriebsanlage unmittelbar benachbarten Häusern (gemäß § 356 Abs. 1 GewO 1994 haben die Eigentümer der betroffenen Häuser derartige Anschläge in ihren Häusern zu dulden)
3. sowie Verlautbarung auf der Internetseite der Behörde

bekanntgemacht wurde.

Gemäß § 42 Abs. 1 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG verlieren in diesem Verfahren jene Nachbarn im Sinne des § 75 Abs. 2 GewO 1994, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bei der Behörde oder während der Augenscheinsverhandlung Einwendungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z. 1, 2, 3 oder 5 GewO 1994 gegen die Anlage erheben, ihre **Stellung als Partei** (Parteirechte sind z. B. Akteneinsicht, Parteihörs, Bescheidzustellung, Beschwerderecht).

Wenn Sie jedoch durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis verhindert waren, rechtzeitig Einwendungen zu erheben und Sie kein Verschulden oder nur ein minderer Grad des Versehens trifft, können Sie binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses, das Sie an der Erhebung von Einwendungen gehindert hat, jedoch spätestens bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Entscheidung der Sache, bei uns Einwendungen erheben. Diese Einwendungen gelten dann als rechtzeitig erhoben. Bitte beachten Sie, dass eine längere Ortsabwesenheit kein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis darstellt.

Nachbarn im Sinne des § 75 Abs. 2 GewO 1994 sind alle Personen, die durch die Errichtung, den Bestand oder den Betrieb einer Betriebsanlage gefährdet oder belästigt oder deren Eigentum oder sonstige dingliche Rechte gefährdet werden könnten. Als Nachbarn gelten nicht Personen, die sich vorübergehend in der Nähe der Betriebsanlage aufhalten und nicht im Sinne des vorherigen Satzes dinglich berechtigt sind. Als Nachbarn gelten jedoch die Inhaber von Einrichtungen, in denen sich, wie etwa in Beherbergungsbetrieben, Krankenanstalten und Heimen, regelmäßig Personen vorübergehend aufhalten, hinsichtlich des Schutzes dieser Personen, und die Erhalter von Schulen hinsichtlich des Schutzes der Schüler, der Lehrer und der sonst in Schulen ständig beschäftigten Personen.

Es besteht **keine Verpflichtung** zur Teilnahme an der Augenscheinsverhandlung. Ein Erscheinen zur Verhandlung ist nur erforderlich, wenn beabsichtigt ist, mündlich Einwendungen vorzubringen.

Rechtsgrundlagen: §§ 40 bis 42 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG sowie §§ 74 und 356 Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994.

Hinweis:

Unabhängig von einer Parteistellung oder der Abgabe von Äußerungen im Zuge dieses Verfahrens können Nachbarn im Sinne des § 75 Abs. 2 GewO 1994 Beschwerden über Belästigungen durch die Betriebsanlage auch später jederzeit beim Bezirksamt vorbringen.

Referent*in: Mag. Moritz-Much
Telefon +43 1 4000 12518

Mit freundlichen Grüßen
Für die Bezirksamtsleiterin

(elektronisch gefertigt)

Mag. Moritz-Much