



ABS: MBA 12, Schönbrunner Straße 259, 1120 Wien

Michael Lukas Haller
Effingergasse 8/15
1160 Wien, Ottakring

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

MBA12-921767-2026-4
Öffentliche Bekanntmachung/Anschlag a.d.Amtstafel

Wien, 1. Juli 2026

1150 Wien, Sechshauser Straße 43
Michael Lukas Haller

Genehmigung der Betriebsanlage gemäß § 359b Abs. 1 iVm Abs. 2 GewO 1994

**BEKANNTGABE
gemäß § 359b GewO 1994**

Gegenstand: Ansuchen von Michael Lukas Haller um Genehmigung der Betriebsanlage im Standort 1150 Wien, Sechshauser Straße 43, Top 12 zur Ausübung des Gewerbes Kaffeerösterei.

Projekt:

Im rechten Teil hofseitig soll eine Betriebsanlage zur Röstung und Verkostung von verschiedenen Kaffeesorten für den Verkauf auf einer Fläche von ca. 162 m² errichtet werden. Die Betriebsanlage setzt sich aus einer offenen Produktionshalle mit Shop-Bereich, Röstbereich samt Röstanlage, offener Küche mit Tischinsel zur Qualitätssicherung, Verpackungsbereich samt Lager, sowie weitere Räume wie, Büro, Abstellraum, Lager, Mitarbeiter-WC, Heizraum zusammen. In der Betriebsanlage wird Rohkaffee gelagert, Kaffee geröstet, verpackt und zusätzlich Kaffeezubehörartikel angeboten. Neben der Möglichkeit, Kaffeesorten zu verkosten, sollten auch kleine Workshops und Schulungen zur Vermittlung von Wissen über Kaffee und Kaffeezubereitung angeboten werden. Im Lokal ist Hintergrundmusik (LA,eq = 58 dB(A)) gemessen in Raummitte 1,5m über dem Fußboden vorgesehen. Das Lager wird über eine mechanische Lüftung mittels Schornsteines entlüftet, der Produktionsbereich und das Mitarbeiter – WC über offenbare Fenster. Elektrisch betriebene Infrarotheizstrahler dienen zur Beheizung. Die Röstanlage wird gasbetrieben, die Abluft der Röstanlage wird über einen Zyklon geführt, der leichte Materialien wie Silberhütchen filtert. Zur

Öffnungszeiten: Mo-Fr: 08:00 – 11:30 Uhr ohne Terminreservierung

Mo-Fr: 12:00 – 15:30 Uhr und Do bis 17:30 Uhr ausschließlich nach Terminreservierung

Verkehrsverbindung: Linie U4 – Station Meidling Hauptstraße; Linie U6 – Station Niederhofstraße; Linien 9A, 10A, 15A, 63A

<http://www.wien.gv.at/wirtschaft/gewerbe/betriebsanlage/verhandlungen/index.html>

Reduktion von Geruchs- und Staubemissionen durchläuft die Abluft anschließend einen Afterburner, welcher Rauch und Gerüche nahezu vollständig verbrennt.

Betriebs- und Öffnungszeiten: Montag bis Samstag: 06:00 bis 19:00 Uhr

Betrieb der Röstanlage:

Montag, Mittwoch und Freitag: 06:00 bis 12:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag: 12:00 bis 18:00 Uhr

Aus dem Genehmigungsansuchen und seinen Beilagen ergibt sich, dass die Voraussetzungen für ein Genehmigungsverfahren im Sinne des § 359b Abs. 1 Z 2 GewO 1994 gegeben sind, da die Betriebsfläche unter 800 m² beträgt und der elektrische Anschlusswert der Maschinen und Geräte unter 300 kW zu liegen kommt.

Die Gewerbeordnung sieht keine Augenscheinsverhandlung unter Einbeziehung der Nachbarn vor. Den Nachbarn wird aber ein Anhörungsrecht eingeräumt.

Nachbarn können bis 04.08.2026 in die Projektunterlagen beim Magistratischen Bezirksamt für den 12. Bezirk Einsicht nehmen und von ihrem Anhörungsrecht Gebrauch machen, wobei Eingaben schriftlich bzw. per E-Mail erfolgen sollten. Sie können sich für die Abgabe von Bedenken bzw. Einwendungen wie auch für die Einsichtnahme in die Einreichunterlagen eines Bevollmächtigten bedienen.

Ort der Einsichtnahme: Magistratischen Bezirksamt für den 12. Bezirk, Schönbrunner Straße 259, 1120 Wien, 3. Stock und Zimmernummer 303b

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.:01-4000/12518)

Vom Anhörungsrecht kann mündlich bei der Behörde oder schriftlich (auch per Telefax oder E-Mail) Gebrauch gemacht werden. Sie können sich für die Abgabe von Bedenken bzw. Einwendungen wie auch für die Einsichtnahme in die Einreichunterlagen eines Bevollmächtigten bedienen.

Wir weisen darauf hin, dass das Projekt

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.

Nachbarn im Sinne des § 75 Abs. 2 GewO 1994 haben im vereinfachten Verfahren nur insoweit **Parteistellung**, als es um das Vorliegen der Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 359b GewO 1994 geht. Darüber hinaus bestehen keine Parteienrechte (Akteneinsicht, Parteiengehör, Bescheidzustellung, Beschwerderecht etc.).

Gemäß § 42 Abs. 1 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG verlieren jedoch in diesem Verfahren jene Nachbarn gemäß § 75 Abs. 2 GewO 1994, soweit sie nicht spätestens bis zum oa. Termin Einwendungen gegen die Verfahrensart erheben, ihre Stellung als Partei in dieser verfahrensrechtlichen Frage.

Wenn Sie jedoch durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis verhindert waren, rechtzeitig Einwendungen zu erheben und Sie kein Verschulden oder nur ein minder 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.

Im Rahmen dieser Bekanntmachung rechtzeitig eingebrachte Äußerungen zu dem gegenständlichen Projekt bewirken zwar keine Parteistellung, jedoch wird auf diese Äußerungen in der Verhandlung von den Amtssachverständigen Bedacht genommen. Weiters wird von Amts wegen geprüft, ob bei projektgemäßem Betrieb der Betriebsanlage Gefährdungen, Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 GewO 1994 vermieden werden.

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.

Rechtsgrundlagen: §§ 40 bis 42 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG sowie § 359b Abs. 1 iVm Abs. 2 der Gewerbeordnung 1994 - GewO 1994 idgF.

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

