



ABS: MBA 1/8, Wipplingerstraße 8, 1010 Wien
Raphael Hospitality GmbH
Marc-Aurel-Straße 7
1010 Wien

Magistrat der Stadt Wien
MBA 1/8 | Wipplingerstraße 8
1010 Wien
Telefon +43 1 4000 01000
Fax +43 1 4000 9901210
post@mba01.wien.gv.at
wien.gv.at/mba

MBA1-8-824646-2025-52
Öffentliche Bekanntmachung/Anschlag a.d.Amtstafel

Wien, 6. Juli 2026

1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 7
Raphael Hospitality GmbH

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

**BEKANNTGABE
gemäß § 359b GewO 1994**

Gegenstand: Ansuchen von der Raphael Hospitality GmbH um Genehmigung der Betriebsanlage im Standort 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 7 zur Ausübung des Gewerbes Gastgewerbe in der Betriebsart "Vermieten von Appartements" gemäß § 94 Z. 26 GewO 1994 mit der Berechtigung gemäß § 111 Abs. 1 Z. 2 GewO 1994.

Es soll in einem historischen, gemischt genutzten Gebäude ein Beherbergungsbetrieb mit 20 Apartments im 1. und 2. Obergeschoss sowie im 1. und 2. Dachgeschoss mit insgesamt 63 Gästebetten eingerichtet werden. Den Gästen der Betriebsanlage steht kein dauerhaft vor Ort anwesendes Personal zur Verfügung. Es wird kein Frühstück angeboten.

Die Räume der Betriebsanlage werden über ein zentrales, druckbelüftetes Treppenhaus sowie einen darin befindlichen Feuerwehraufzug gemäß TRVB 150S:2018 erschlossen. Das Treppenhaus ist von der Marc-Aurel-Straße aus über eine zweiflügelige dauernd in Offenstellung gehaltene gegen die Fluchtrichtung öffnende historische Eingangstüre sowie eine dahinter angeordnete automatische Schiebetüre mit der Eignung zum Einsatz auf Flucht- und Rettungswegen zugänglich. Die Druckbelüftungsanlage wird gemäß dem Schutzziel Räumungsalarmkonzept der TRVB 112S:2021

ausgeführt. Der Personenaufzug (Fab.Nr.: 202203) wird für eine Nennlast von 450kg oder 6 Personen mit einer Förderhöhe von 29,40m und 10 Ladestellen ausgeführt.

Es ist eine Brandmeldeanlage im Schutzzumfang Vollschutz gemäß TRVB 123S mit Ausnahme der Wohnungen und der bestehenden Büronutzungen und Anschluss an die Auswertezentrale der MA 68 vorgesehen. Weiters wird eine Trockensteigleitung gemäß TRVB 128S Ausführungsvariante 0 hergestellt, wobei im Bereich jedes Stiegenhauspodestes eine Entnahmestelle vorgesehen ist.

Die Wärmeversorgung der Betriebsanlage erfolgt zentral über einen Fernwärmeanschluss. Die Wohn- und Schlafbereiche werden über offenbare Fenster natürlich be- und entlüftet. Innenliegende Nassräume werden mechanisch entlüftet.

Es wird eine ständig besetzte Stelle vor Ort eingerichtet, welche sowohl als zentrale organisatorische Anlaufstelle für Gäste als auch für Einsatzkräfte dient. Die ständig besetzte Stelle ist telefonisch über Sprechstellen erreichbar.

Zur Klimatisierung der Apartments werden am Dach des Gebäudes drei luftgekoppelte Wärmepumpen installiert und betrieben. Die Wärmepumpen werden mit rund je 10kg R410A Kältemittel gemäß den Vorgaben des beigefügten schalltechnischen Gutachtens durchgehend mit einer Leistungsreduktion betrieben., wobei im Zeitraum von 6 bis 22 Uhr 90% der Volllast und von 22 bis 6 Uhr 80% der Volllast genutzt wird. Die Umschaltung zwischen den Reduktionsstufen erfolgt automatisch und ist fix in der Anlagensteuerung hinterlegt.

Aus dem Genehmigungsansuchen und seinen Beilagen ergibt sich, dass die Voraussetzungen für ein Genehmigungsverfahren im Sinne des § 359b Abs. 1 Z 3 iVm Abs. 5 GewO 1994 iVm § 1 Z 2 der Verordnung, mit der Arten von Betriebsanlagen bezeichnet werden, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind, BGBl. Nr. 850/1994, gegeben sind.

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

Nachbarn können bis 23.07.2026 in die Projektunterlagen beim Magistratischen Bezirksamt für den 1./8. 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 1./8. Bezirk, Wipplingerstraße 8, 1010 Wien, 2. Stock, Zimmer 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.:01-4000/01530)

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 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.

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. Vikydal
Telefon +43 1 4000 01530

Mit freundlichen Grüßen
Für die Bezirksamtsleiterin

(elektronisch gefertigt)

Mag. Vikydal