Stadt Wien

Magistratisches Bezirksamt
für den 12. Bezirk

ABS: MBA 12, Schönbrunner Straße 259, 1120 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

MBA12-1127988-2026-20
Öffentliche Bekanntmachung/Anschlag a.d.Amtstafel

Wien, 28. Oktober 2026

1150 Wien, Holochergasse 34
Dr. Michael Novak
4friends BNB GmbH

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

**B E K A N N T G A B E**
**gemäß § 359b GewO 1994**

**Gegenstand:** Ansuchen von Dr. Michael Novak sowie der 4friends BNB GmbH um Genehmigung der Betriebsanlage im Standort 1150 Wien, Holochergasse 34 zur Ausübung des Gewerbes Gastgewerbe in der Betriebsart Appartementhaus.

Im bestehenden Mehrparteienhaus sollen holochergassen-seitig 11 Appartements mit eigenen Küchen/Kochgelegenheiten zur gewerblichen Kurzzeitvermietung errichtet werden, welche insgesamt 26 Betten fassen. Die Appartements befinden sich im Hochparterre (Tops 1 und 3), im ersten OG (Tops 5, 7, 8 und 9), im 2. OG (Tops 10 und 14) und im 3. OG (Tops 15, 16 und 18). Die übrigen Tops sind nicht Teil der Betriebsanlage. Zudem umfasst die Betriebsanlage einen Souterrainraum zur Verwendung durch externe Dienstleistungsunternehmen mit WC, Spinden, Dusche und Lager für Reinigungsmittel.

In den einzelnen Appartements sollen haushaltsübliche Maschinen und Geräte laut Geräteliste Verwendung finden, der Zugang erfolgt mit Schlüsseltresoren. Die vorhandenen Kochstellen schalten sich nach 20min automatisch wieder ab.

Die Be- und Entlüftung der Nassgruppen soll mechanisch erfolgen, die Abluft wird über Dach bzw. an der hofseitigen Fassade ausgeblasen (Geräuschpegel 31dB(A) in 1m Entfernung).

Die Betriebsanlage soll über eine Gas-Kombitherme beheizt werden.

Es werden eine Brandmeldeanlage (TUS-Anschluss) und eine Brandrauchentlüftung hergestellt, zudem wird ein zweiter Rettungsweg durch anleiterbare Räume sämtlicher Betriebseinheiten gewährleistet. Eine Sicherheitsbeleuchtung sollen eingerichtet werden.

In der Betriebsanlage sollen keine ArbeitnehmerInnen beschäftigt werden, es wird keine Rezeption eingerichtet. Die Erreichbarkeit wird über ein Notfallhandy gewährleistet. Die Reinigung und sonstige Services wird durch externe Dienstleister erbracht.

| | |
|---|---|
| Öffnungs- und Betriebszeiten: | Montag bis Sonntag, 0:00 Uhr bis 24:00 Uhr |
| Anlieferzeiten: | Montag bis Samstag 9:00 Uhr 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 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 Freitag, 20.11.2026 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, Zimmer 302**

**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.:01-4000/12511)**

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.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Bezirksamtsleiterin

(elektronisch gefertigt)

Mag. Lutterschmidt

Referent*in: Mag. Lutterschmidt
Telefon +43 1 4000 12511

Stadt Wien

Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Diese Amtssignatur gilt für Wien als Gemeinde und Land.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
https://www.wien.gv.at/amtssignatur