



Leitfaden

# GEWERBLICHE ANLAGENPROJEKTE

STAND MAI 2012



WIRTSCHAFTSKAMMER VORARLBERG

# Inhaltsverzeichnis

## I EINLEITUNG

03

## II DIE PLANUNGSPHASE

03 – 06

2.1 Der erste Schritt – Risikoanalyse	3
2.2 Der nächste Schritt – Ihre eigenen Vorstellungen	3
2.3 Die gesetzlichen Rahmenbedingungen	4
2.4 Die Erstellung der Einreichunterlagen	5

## III DAS BEHÖRDENVERFAHREN

06 – 08

3.1 Die Verfahrenstypen	6
3.2 Der Verfahrensablauf	6
3.3 Die Bewilligung/Genehmigung	7

## IV WISSENSWERTES

08 – 13

4.1 Der Themenbereich „Lärm“	8
4.2 Der Themenbereich „Lufthygiene“	10
4.3 Der Themenbereich „Brandschutz“	11
4.4 Die Flächenwidmung	11
4.5 Die Betriebsübernahme	12
4.6 Die regelmäßige Überprüfung von Betriebsanlagen	12
4.7 Exkurs: Publikumsintensive Betriebe (Gastgewerbe)	12

## V SCHLUSSBEMERKUNG

14

## NÜTZLICHE KONTAKTE

14 – 16

---

## I EINLEITUNG

---

Die Anforderungen an eine erfolgreiche Umsetzung von gewerblichen Anlagenprojekten werden aufgrund der ständig komplexer werdenden und sich häufig ändernden Gesetzeslage immer höher.

Neben diesen rechtlichen Vorgaben sind es vor allem technische und kommunikative Hürden (zB mit Nachbarn und Behörden), die bei der Entwicklung eines Projektes eine entscheidende Rolle spielen.

Nach einer Erhebung des Amtes der Vorarlberger Landesregierung liegt der Grund für Verfahrensverzögerungen (dh mehr als 90 Tage dauernd) in zumindest der Hälfte aller Fälle in unzureichenden Projektunterlagen. Hinzu kommt, dass oftmals bereits im Stadium der Projekterstellung, insbesondere aufgrund einer fehlenden Risikoanalyse sowie unkoordiniert erstellter und nicht alle maßgeblichen Aspekte berücksichtigender Projektunterlagen, entscheidende Verzögerungen eintreten.

Eine erfolgreiche, dh rasche, möglichst kostengünstige und auch Erfolg versprechende Planung kann daher nur gelingen, wenn allen Anforderungen auf rechtlicher, technischer und kommunikativer Ebene bereits von Anfang an entsprechend Rechnung getragen wird.

Das Ziel eines umfassenden Projektmanagements muss es daher sein, neben den betriebswirtschaftlichen Überlegungen, all diese Rahmenbedingungen bereits im Stadium der Vorplanung zu berücksichtigen und zeit- und kostensparend in das Projekt einfließen zu lassen.

---

## II DIE PLANUNGSPHASE

---

### 2.1 Der erste Schritt – Risikoanalyse

Nicht jede Fläche ist für jede Art der betrieblichen Nutzung gleichermaßen geeignet. In Abhängigkeit von räumlichen, wirtschaftlichen und bodenpolitischen Rahmenbedingungen sind nämlich je nach Einzelfall höchst unterschiedliche Parameter wesentlich, die über die Machbarkeit eines Bauprojektes und die damit zusammenhängenden Aufwendungen entscheiden.

Am Beginn einer Projektentwicklung sollte daher stets eine Risikoanalyse stehen, die eine Untersuchung der grundsätzlichen Eignung einer Fläche für den vorgesehenen Zweck zum Inhalt hat.

Wesentliche Faktoren können dabei beispielsweise sein:

- Raumplanungsrechtliche Voraussetzungen (Flächenwidmung, Bebauungsplan usw),
- Naturgefahren (Gefahrenzonen, Steinschlaggefahr, Hochwassergefahr, Bodenbeschaffenheit, Trinkwasserschutz- und schongebiete, Naturschutzgebiete usw),
- Abstände zu den nächsten Wohnnachbarn (Lärm bzw Luftschadstoffe),
- Verkehrserschließung (Anschluss an das öffentliche Straßennetz und innere Erschließung),
- Infrastrukturerschließung (Strom, Abwasser, Trinkwasser, Oberflächenwasserbeseitigung usw),
- Vorhandensein bzw Fehlen schützenswerter Natur- und Landschaftsgüter usw.

### 2.2 Der nächste Schritt – Ihre eigenen Vorstellungen

Zeigt sich, dass die vorgesehene Fläche grundsätzlich geeignet ist, so gilt es zunächst, die eigenen Vorstellungen hinreichend genau zu definieren:

BEHERZIGEN SIE DIE NACHSTEHENDEN TIPPS. SIE WERDEN IHNEN HELFEN, IHRE PROJEKTENTWICKLUNG EINFACHER, KLARER STRUKTURIERT UND KOSTENGÜNSTIGER ZU GESTALTEN:

### Tipp 1:

Nehmen Sie sich die Zeit für eine sorgfältige Risikoanalyse. Nur so können Sie sicher gehen, dass der Standort der geplanten Anlage aus technischer und rechtlicher Sicht geeignet ist:

- Durch eine Risikoanalyse wird nämlich sichergestellt, dass größere Investitionen erst dann getätigt werden müssen, wenn das geplante Projekt am vorgesehenen Standort grundsätzlich machbar ist. Die Risikoanalyse gibt überdies bereits einen ersten Aufschluss über allenfalls zusätzliche, dh zunächst nicht erwartete Kosten.
- Es wird bereits in der Planungsphase sichergestellt, dass ein Vorhaben die rechtlichen und technischen Vorgaben im notwendigen Ausmaß erfüllt. Für das Unternehmen bedeutet dies Planungs- und Investitionssicherheit.
- Durch die rechtliche und technische Optimierung eines Vorhabens reduzieren sich die Kosten auf das unbedingt erforderliche Ausmaß.
- Je kürzer die Zeitspanne von der Projektidee bis zu deren Umsetzung ist, desto besser kann ein Unternehmen auf die sich ständig (und teilweise kurzfristig und überraschend) ändernden Marktverhältnisse reagieren. Dies stellt einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil dar.

### Tipp 2:

Die Vorarlberger Behörden sind besonders serviceorientiert. Nützen Sie diese Möglichkeit, um schnell und kostengünstig zu den für Ihr Projekt maßgeblichen Informationen zu kommen.

### Tipp 3:

Bei der Entwicklung eines Projektes ist eine Vielzahl an teilweise hochkomplexen Faktoren maßgeblich. Sichern Sie sich daher die Unterstützung eines professionellen Projektentwicklers bzw Ingenieurbüros.

- Überlegen Sie sich sorgfältig, welche Einrichtungen Ihr Betrieb in welchem Umfang benötigt. Machen Sie sich ein genaues Bild über den möglichen Betriebsablauf und vor allem darüber,

welche Rahmenbedingungen (zB Betriebszeiten, An- und Ablieferungen mit LKW) gegeben sein müssen, um wirtschaftlich erfolgreich sein zu können. Denken Sie vorausschauend, dh konzentrieren Sie Ihre Überlegungen nicht nur auf den derzeitigen Bedarf, sondern versuchen Sie, auch mögliche künftige Entwicklungen mit zu berücksichtigen.

- Schränken Sie sich in Ihrem Betriebsablauf nicht unnötigerweise ein. Die meisten Gastgewerbebetriebe haben – um nur ein Beispiel zu nennen – einen Ruhetag, der aber wiederum im Behördenverfahren irrelevant ist, da es zumeist lärmtechnisch keinen Unterschied macht, ob an sechs oder sieben Tagen ein Betrieb stattfindet. Damit verhindern Sie ua vermeidbare Verwaltungsstrafen und vor allem behördliche Zwangsmaßnahmen.
- Lassen Sie sich Alternativen bzw alternative Ausführungs- und Betriebsweisen offen. Beantragen Sie diese – sofern erforderlich – gleich mit, das erspart Ihnen zusätzliche Behördenverfahren.

## 2.3 Die gesetzlichen Rahmenbedingungen

Für die Verwirklichung eines Projektes bedarf es zumeist mehrerer Bewilligungen bzw Genehmigungen. Regelmäßig sind dabei Verfahren nach der Gewerbeordnung 1994, dem ArbeitnehmerInnenschutzgesetz und dem Baugesetz erforderlich.

In vielen Fällen bestehen aber auch weitere Bewilligungspflichten, etwa nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung, dem Wasserrechtsgesetz 1959, und dem Forstgesetz 1975.

Die wichtigsten (weil regelmäßig vorkommenden) Genehmigungs- bzw Bewilligungspflichten ergeben sich aus folgenden Rechtsvorschriften:

- **Gewerbeordnung 1994:** (Neu)Errichtung und Betrieb einer gewerblichen Betriebsanlage (§§ 77 und 74 Abs 2 GewO 1994) Änderung einer (bestehenden) gewerblichen Betriebsanlage (§ 81 GewO 1994)

- **ArbeitnehmerInnenschutzgesetz:**  
Arbeitsstättenbewilligung (§ 92 ASchG)
- **(Vlbg) Baugesetz:**  
(Neu)Errichtung bzw wesentliche Änderung eines Gebäudes (§ 18 Abs 1 lit a BauG)  
  
Wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes (§ 18 Abs 1 lit b BauG)  
Errichtung von Werbeanlagen (§ 18 Abs 2 BauG)
- **(Vlbg) Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung:**  
Errichtung und wesentliche Änderung von Bauwerken mit einer Fläche von über 800 bzw 1.500 m<sup>2</sup> (§ 33 Abs 1 lit a GNL)  
Errichtung und wesentliche Änderung von Bauwerken mit einer Höhe von mehr als 12 bzw 15 m (§ 33 Abs 1 lit b GNL)  
Errichtung und wesentliche Änderung von Anlagen im Uferschutzbereich eines Fließgewässers (§ 24 Abs 2 GNL)  
Errichtung und wesentliche Änderung von Werbeanlagen außerhalb bebauter Bereiche (§ 33 Abs 1 lit m GNL)
- **Wasserrechtsgesetz 1959:**  
Benutzung von Wasser aus Gewässern bzw von Quellwasser (§ 9 WRG 1959)  
Benutzung von Grundwasser (§ 10 WRG 1959)  
Grundwasserwärmepumpen bzw Erdsondenanlagen (§§ 10 und 31c Abs 5 WRG 1959)  
Einwirkungen auf Gewässer, zB Einleitungen von Produktionswässer, Abwässer (§ 32 WRG 1959)  
Errichtung von Anlagen im Hochwasserabflussbereich eines Gewässers (§ 38 WRG 1959)
- **Forstgesetz 1975:**  
Verwendung von Waldboden für waldfremde Zwecke – Rodung (§§ 17ff ForstG 1975)

All diese Rechtsvorschriften beinhalten eine Vielzahl an zu erfüllenden Vorgaben (sogenannte Genehmigungs- bzw Bewilligungsvoraussetzungen). Nur die rechtzeitige und umfassende Kenntnis dieser Rahmenbedingungen ermöglicht eine zielgerichtete sowie zeit- und kostensparende Planung.

## 2.4 Die Erstellung der Einreichunterlagen

Neben der Zusammenführung der eigenen Projektvorstellungen mit dem technisch und rechtlich Möglichen dient diese Phase in erster Linie der Erstellung der erforderlichen Plan- und Beschreibungsunterlagen.

Die Anforderungen und der Umfang ergeben sich dabei aus den jeweils anzuwendenden Rechtsvorschriften. Diese Vorgaben sind großteils allgemein gehalten und können in Abhängigkeit vom konkreten Anlagentyp und nach Maßgabe der jeweiligen räumlichen Situation extrem unterschiedlich sein. Die besondere Herausforderung besteht daher vor allem darin, die Unterlagen „projektgerecht“ zu gestalten.

Sind die Projektunterlagen zu spärlich gehalten, wird die Behörde weitere nachfordern. Das bedeutet einen unnötigen Zeitverlust bei schlussendlich gleichen Projektierungskosten.

Das Gleiche gilt natürlich sinngemäß auch im umgekehrten Falle: hier liegt der Zeitverlust in der längeren Planungsphase bei gleichzeitig (unnützen) zusätzlichen Planungskosten.

Grundsätzlich können die Anforderungen an ein Einreichprojekt in drei Bestandteile untergliedert werden:

- **Planunterlagen:** Hier sind in erster Linie die Vorgaben der Baueingabeverordnung (für das Bauverfahren) maßgeblich, die zumeist auch die Anforderungen der sonstigen Rechtsvorschriften, zumindest zu einem großen Teil, mitabdecken.

In Abhängigkeit vom konkreten Anlagentyp sowie von den räumlichen Gegebenheiten kann die Vorlage weiterer Fachplanungen (zB Lärmtechnik, Verkehrstechnik, Lufthygiene, Küchenplanung usw) erforderlich sein.

- **Beschreibungsunterlagen:** Die Beschreibungsunterlagen lassen sich in eine Bau- und in eine Betriebsbeschreibung unterteilen.

Während die Baubeschreibung in erster Linie der schriftlichen Ergänzung bzw Kommentierung der Planunterlagen dient (zB Maschinenausstattung,

bautechnische Ausführungsangaben, Lagerung von Gasen oder sonstigen Stoffen), soll die Betriebsbeschreibung ein möglichst genaues Bild über die geplanten Betriebsabläufe geben.

Klassische Inhalte einer Betriebsbeschreibung sind etwa die Angabe der Betriebszeiten, die Anzahl der Fahrzeugbewegungen (PKW, LKW), der zum Einsatz gelangenden Maschinen und Geräte usw.

Wesentlich bei der Beschreibung des Betriebsablaufes ist, dass im Behördenverfahren nicht der Durchschnitts- sondern der Maximalbetrieb entscheidend ist.

- **Nachweise und sonstige Unterlagen:** Neben den oben erwähnten Plan- und Beschreibungsunterlagen verlangen die einzelnen Rechtsvorschriften zumeist auch die Vorlage bestimmter Nachweise bzw sonstiger Unterlagen, die sowohl rechtlicher als auch technischer Natur sein können.

Die nachfolgende Aufzählung ist in diesem Sinne keine abschließende sondern lediglich eine beispielhafte:

- Nachweis des Eigentums am Baugrundstück bzw Vorlage der Zustimmungserklärung des Grundeigentümers,
- Nachweis der rechtlich gesicherten Verbindung des Baugrundstückes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche – hier ist zumeist auch die Vorlage einer sogenannten Gebrauchserlaubnis mit dem Erhalter der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich,
- Stellplatznachweis,
- Nachweise zum Beleg der Einhaltung von Sicherheitsvorschriften (CE-Kennzeichnung, Atteste usw).

## III DAS BEHÖRDENVERFAHREN

Ein Behördenverfahren ist für den Unternehmer in erster Linie dann ein Erfolg, wenn dieses nicht unnötig lange dauert und die vorgeschriebenen Auflagen annehmbar bzw nicht kostenintensiv sind.

Entgegen der landläufigen Meinung ist der Beitrag des Unternehmers an der Erreichung dieser Ziele ein besonders hoher, liegt es doch in erster Linie in dessen Verantwortung, dass das Einreichprojekt vollständig ist, dh sämtliche rechtlichen und technischen Vorgaben erfüllt werden.

### 3.1 Die Verfahrenstypen

Den absoluten Regelfall stellt das sogenannte ordentliche Bewilligungs- bzw Genehmigungsverfahren dar, das im Wesentlichen wie unter Punkt 3.2. beschrieben abläuft.

Sowohl die Gewerbeordnung 1994 als auch das Baugesetz kennen jedoch für bestimmte Fälle auch andere Verfahrenstypen, denen vor allem der Ausschluss der Beteiligung von Nachbarn gemeinsam ist:

- Anzeigeverfahren nach dem Baugesetz
- Anzeigeverfahren nach der Gewerbeordnung 1994
- Vereinfachtes Verfahren nach der Gewerbeordnung 1994
- Generalgenehmigungsverfahren nach der Gewerbeordnung 1994

### 3.2 Der Verfahrensablauf

Nach erfolgter Einreichung prüft die Behörde zunächst die Vollständigkeit und teilweise auch die Richtigkeit der Unterlagen. In manchen Fällen wird sie dabei bereits von Amtssachverständigen (siehe auch die Kontaktdaten im Anhang) unterstützt. Führt diese Grobprüfung zu einem positivem Ergebnis schreibt die Behörde in aller Regel eine mündliche Verhandlung aus. Es muss damit gerechnet werden, dass dieser Verfahrensschritt

aufgrund der Kundmachungsvorschriften in der Regel vier bis sechs Wochen in Anspruch nimmt.

Stellt die Behörde hingegen fest, dass Unterlagen fehlen bzw diese in sich widersprüchlich sind, erteilt sie einen sogenannten Verbesserungsauftrag. In Abhängigkeit von der Bedeutung des Mangels führt dies entweder dazu, dass mit der Ausschreibung der Verhandlung noch zugewartet oder die Behebung des Mangels bis zur Verhandlung aufgetragen wird.

Die mündliche Verhandlung ist sodann das Herzstück eines jeden Verfahrens. In dieser erfolgt die Feinprüfung des Projektes, das heißt die geladenen Amtssachverständigen geben ihre Gutachten ab, stellen allfällige Projektängel fest und formulieren ihre Auflagen. Gleichzeitig besteht für die betroffenen Nachbarn die Möglichkeit, an der Ermittlung des maßgeblichen Sachverhaltes mitzuwirken, Fragen zu stellen, Bedenken zu äußern oder gar rechtsgültige Einwendungen zu erheben.

Im optimalen Fall, dh wenn alle Amtssachverständigen positive Gutachten abgegeben und die Nachbarn keine Einwendungen erhoben haben, kann die Behörde ihr Ermittlungsverfahren schließen und sodann einen mündlichen oder schriftlichen Bescheid erlassen.

Im anderen Falle wird ein weiteres Ermittlungsverfahren erforderlich, das – wiederum in Abhängigkeit vom Mangel – uU zu einer massiven zeitlichen Verzögerung führen kann.

**UM DIESES RISIKO BESTMÖGLICH ZU MINIMIEREN, SOLLTEN JEDENFALLS FOLGENDE PUNKTE BERÜCKSICHTIGT WERDEN:**

#### **Tipp 1:**

Nutzen Sie das Serviceangebot der Behörden. Sprechen Sie Ihr Projekt bereits vor der Einreichung mit dieser durch. Informieren Sie sich dabei darüber, welche Amtssachverständigen voraussichtlich von der Behörde zur Abgabe eines Gutachtens herangezogen werden. Kontaktieren Sie diese ebenfalls und nehmen Sie deren Hilfe in Anspruch. Vergessen Sie nicht

darauf, über das Ergebnis dieser Unterredungen schriftliche Aufzeichnungen zu führen.

#### **Tipp 2:**

Bei größeren bzw komplexeren Projekten empfiehlt es sich, die Behörde um die Durchführung einer Vorbesprechung zu ersuchen, bei der auch sämtliche Amtssachverständige anwesend sind. Dies hat für Sie den entscheidenden Vorteil, dass damit eine mit der Verhandlung vergleichbare Situation geschaffen wird und alle Themenbereiche auf einmal geklärt werden können.

#### **Tipp 3:**

Sprechen Sie unbedingt vor der Behördeneinreichung mit Ihren Nachbarn. Präsentieren Sie diesen Ihr Projekt in einem angenehmen Rahmen. Nehmen Sie allfällige Bedenken ernst und versuchen Sie, gemeinsam mit den Nachbarn Lösungen zu finden.

### **3.3 Die Bewilligung/Genehmigung**

Den Abschluss eines Behördenverfahrens bildet der Bewilligungs- bzw Genehmigungsbescheid, der – sofern keine Berufungen erhoben werden – zwei Wochen nach Zustellung an alle Parteien des Verfahrens rechtskräftig wird. Ab diesem Zeitpunkt haben Sie das Recht, mit der Ausführung Ihres Vorhabens zu beginnen.

Es wäre jedoch ein Irrtum zu glauben, dass Sie mit dem Genehmigungs- bzw Bewilligungsbescheid absolute Rechtssicherheit erhalten würden. Sowohl die Gewerbeordnung 1994 als auch das Baugesetz enthalten nämlich Bestimmungen, die einen nachträglichen Eingriff in die Ihnen verliehenen Rechte möglich machen.

- **Nachträgliche Auflagen nach der Gewerbeordnung 1994:** Der § 79 Abs 1 GewO 1994 sieht vor, dass die Behörde auch nachträglich Auflagen vorschreiben kann, wenn dies zur Wahrung der Schutzinteressen erforderlich ist. Hier kommen zB zusätzliche brandschutztechnische Auflagen für einen seit längerem bestehenden Beherbergungsbetrieb in Frage, sofern dessen Brandschutzvorkehrungen nicht mehr dem Stand der



Technik entsprechen. Dabei ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit maßgeblich.

- **Sanierungskonzept nach der Gewerbeordnung 1994:** Ist der hinreichende Schutz der durch die Gewerbeordnung 1994 zu wahren Interessen in einem solche Maße nicht mehr gewahrt, dass – vereinfacht gesprochen – umfangreichere Änderungen erforderlich sind, dann hat die Behörde dem Betriebsinhaber nach § 79 Abs 3 GewO 1994 die Vorlage eines sogenannten Sanierungskonzeptes aufzutragen. Ein häufiger Anwendungsfall dieser Bestimmung liegt bei Lärmbeschwerden von Nachbarn vor. Auch hier ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit maßgeblich.
- **Betriebseinstellung nach der Gewerbeordnung 1994:** Im Extremfall ist die Behörde nach § 360 Abs 4 GewO 1994 sogar verpflichtet, den Betrieb einer Anlage teilweise oder auch ganz einzustellen, wenn eine Gefährdung der Gesundheit oder des Lebens von Menschen festgestellt wird.
- **Nachträgliche Aufträge nach dem Baugesetz:** Aus Anlass der Brandkatastrophe in Egg ist nun auch im § 49 BauG die Möglichkeit verankert, bei rechtmäßig bestehenden Bauwerken für öffentliche Ämter, Bildungseinrichtungen, Gesundheits- und Sozialeinrichtungen oder sonstigen Bauwerken oder Anlagen, die allgemein zugänglich und für mindestens 75 Besucher oder Kunden ausgelegt sind (zB Beherbergungsbetriebe, Handelsbetriebe), nachträgliche Aufträge zur Behebung einer allfälligen Gefährdung der Sicherheit oder der Gesundheit von Menschen vorzuschreiben.

---

## IV WISSENSWERTES

---

### 4.1 Der Themenbereich „Lärm“

Das Thema „Lärm“ nimmt in anlagenrechtlichen Verfahren eine immer zentralere und aus Sicht des Unternehmers immer existenzbedrohendere Rolle ein. Gerade Unternehmungen, die in einem eher ruhigen Gebiet errichtet und betrieben werden sollen bzw bereits betrieben werden, sind in immer häufiger werdenden Fällen nur mehr unter erschwerten Bedingungen genehmigungsfähig.

Umso entscheidender ist es, diesen Punkt bereits bei der Grundsatzentscheidung für ein Vorhaben an einem bestimmten Standort in den Vordergrund zu stellen und bei der weiteren Planung permanent zu berücksichtigen.

Die folgenden Hinweise sollen in diesem Sinne ein erstes Verständnis der Lärmtechnik und deren Bedeutung für die Planung vermitteln:

- **Hinweis 1:** Entscheidend ist in erster Linie die Entfernung zum nächsten Wohnnachbarn. Je größer diese ist, desto besser ist das für Ihr Projekt, da Schall mit zunehmender Entfernung bekanntlich abnimmt. Dabei können uU schon wenige Meter den entscheidenden Unterschied ausmachen.
- **Hinweis 2:** Berücksichtigen Sie bei Ihren Überlegungen nicht nur bereits vorhandene Wohnnachbarn, sondern untersuchen Sie auch, ob allenfalls näher gelegene, zwar noch nicht bebaute aber als Wohnflächen gewidmete Liegenschaften existieren. Diese sind zwar im Genehmigungsverfahren nach der Gewerbeordnung 1994 nicht zu berücksichtigen, können aber zu einem späteren Zeitpunkt im Falle der Bebauung zu einem existenziellen Problem werden, da der Gesetzgeber auch später hinzugezogene Nachbarn schützt. Die Folge wäre dann uU ein Verfahren nach den §§ 79 oder gar 360 GewO 1994 (siehe die näheren Ausführungen unter Punkt 3.3).

Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch der Umstand, dass es nicht darauf ankommt, ob sich ein Nachbar über eine behauptete Lärmbelästigung





Immer das Ziel vor Augen

**DIESER LEITFADEN  
BEGLEITET SIE WIE EIN  
ROTER FADEN DURCH  
IHR VORHABEN.  
SO ZIEHEN SIE IMMER  
DIE RICHTIGEN FÄDEN!**

beschwert oder mit dieser einverstanden ist. Vereinfacht ausgedrückt: Nachbarn müssen von der Behörde vor den Auswirkungen durch Lärm geschützt werden, unabhängig davon, ob diese das wollen oder nicht.

- **Hinweis 3:** Grundsätzlich gilt nach den Regeln der Lärmtechnik, dass der Betrieb einer neuen Anlage (einer Erweiterung) lärmtechnisch umso besser funktioniert, je lauter die bereits vorhandene Umgebung ist. So ist ein Betrieb zB an einer vielbefahrenen Straße in der Regel aus lärmtechnischer Sicht bedeutend einfacher als zB in einer ländlichen (ruhigen) Gegend. Sofern Sie auch einen Nachtbetrieb beabsichtigen, übersehen Sie nicht, dass zum einen die Lärmgrenzwerte in der Nacht deutlich niedriger sind und sich zudem der Lärmpegel selbst an viel befahrenen Straßen in der Nacht deutlich absenkt.

Vereinfacht ausgedrückt: wenn sich 500 Menschen auf einem Platz zusammen finden und laut schreien, dann macht es lärmtechnisch keinen Unterschied, wenn 50 weitere hinzukommen, da deren Geschrei im Geschrei der 500 nicht hörbar sein wird, dh untergeht. Sind es hingegen ursprünglich nur 10 Personen und kommen zu diesen 50 hinzu, wird sich der vorige Lärmpegel naturgemäß deutlich erhöhen.

- **Hinweis 4:** Achten Sie bei der Planung darauf, dass lärmintensive Tätigkeiten möglichst weit entfernt vom nächsten Wohnnachbarn stattfinden. Bedenken Sie auch, dass Sie durch die räumliche Ausrichtung Ihrer Anlage gleichzeitig die Möglichkeit haben, diese wie eine Schallschutzmauer zu verwenden.
- **Hinweis 5:** Bedenken Sie, dass die im Inneren einer Anlage entstehenden Lärmemissionen in aller Regel durch entsprechende bauliche Maßnahmen (zB Schallschutzfenster) beherrscht werden können. Lärmintensive Tätigkeiten im Freien hingegen (zB Parkplatz, LKW-Fahrbewegungen, Staplerverkehr) sind oftmals kaum reduzierbar. Berücksichtigen Sie diesen Umstand bereits bei der Standortauswahl und der Planung (zB bei der Situierung der Zu- und Abfahrt).
- **Hinweis 6:** Im gewerbebehördlichen Betriebsanlagenverfahren spielt die Widmung der

Betriebsliegenschaft generell, vor allem aber auch in Bezug auf die Lärmbeurteilung keine Rolle. Ausschließliches Beurteilungskriterium ist die konkrete örtliche Situation, dh schlussendlich das Ausmaß der Lärmquelle (des Betriebes) im Verhältnis zum Abstand zum Wohnnachbarn unter Berücksichtigung des bereits vorherrschenden Lärmpegels (ohne Betriebsanlage).

## 4.2 Der Themenbereich „Lufthygiene“

Die Belange der Lufthygiene sind in mehrerer Hinsicht relevant: zum einen sollen Nachbarn, Kunden und Arbeitnehmer vor unzumutbaren oder gar gesundheitsschädigenden Luftschadstoffen geschützt und zum anderen soll sichergestellt werden, dass die allgemeine Freisetzung von Luftschadstoffen auf ein möglichstes Maß reduziert wird (Einhaltung der Grenzwerte nach dem Immissionsschutzgesetz-Luft).

In der Praxis spielt dieser Themenbereich in Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit eines Projektes eher in Ausnahmefällen eine entscheidende Rolle. Zum einen kann hier großteils mit technischen Lösungen (zB Filter) gearbeitet werden und zum anderen funktioniert die Ausbreitung von Luftschadstoffen anders als beispielsweise von Lärm, nämlich großflächiger, was in Kombination mit der sich dadurch einstellenden Luftverdünnung in aller Regel zu keinen größeren Problemen im Verfahren führt.

Wesentlich bedeutender sind die zur Erreichung des geforderten Schutzes entstehenden Kosten. Je nach Anforderung zB an eine Lüftungsanlage kann diese kostenmäßig in einem akzeptablen, uU aber auch im Bereich von mehreren zehntausend Euro liegen. Somit kommt der Ermittlung des erforderlichen (Mindest)Schutzmaßes eine zentrale Bedeutung zu.

### Tipp 1:

Bedienen Sie sich eines befugten Ingenieurbüros. Die dafür anfallenden Kosten stehen in keinem Verhältnis zur möglichen Ersparnis.

**Tipp 2:**

Überlegen Sie – unabhängig vom gesetzlichen Erfordernis – genau, welche Luftqualität Sie Ihren Kunden und Arbeitnehmern bieten wollen, denn davon wiederum kann Ihr Geschäftserfolg abhängen. Gerade in Gastgewerbebetrieben, aber auch in Handelsgeschäften hängt die Aufenthaltsqualität oftmals entscheidend von der Luftqualität ab.

### 4.3 Der Themenbereich „Brandschutz“

Den Interessen des Brandschutzes wird in der österreichischen Rechtsordnung ein besonders hoher Stellenwert eingeräumt. Es existiert ein umfangreiches und detailliertes Regelwerk, dessen Erfüllung für den Bauherrn zumeist eine nicht unmaßgebliche finanzielle Belastung darstellt. Gerade auf dem Gebiet des Brandschutzes gibt es zumeist nicht nur die eine, sondern im Regelfall mehrere bzw. zahlreiche Lösungen.

Umso entscheidender ist es daher, sich der Unterstützung eines Ingenieurbüros zu bedienen. Eine professionelle Brandschutzplanung stellt nämlich sicher, dass aus den verschiedenen Lösungsmöglichkeiten eben jene gewählt wird, die ein ausreichendes Schutzniveau garantiert und gleichzeitig die finanzielle Belastung für den Bauherrn im notwendigen Rahmen hält.

Besondere (technische und finanzielle) Herausforderungen sind regelmäßig auch mit der brandschutztechnischen Sanierung bestehender Betriebsanlagen verbunden, da hier zumeist in eine nicht (mehr) dem Stand der Technik entsprechende Baustruktur (insbesondere bei Beherbergungsbetrieben) eingegriffen werden muss.

Um unnötige und aufwändige Eingriffe zu vermeiden bzw. diese auf das notwendige Maß zu reduzieren, ist es daher wichtig, regelmäßige Überprüfungen Ihrer Betriebsanlage durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen und eine permanente Anpassung an den sich stets weiter entwickelnden Stand der Technik vorzunehmen.

Das erspart Ihnen Kosten, Zeit und Ärger und stellt zudem sicher, dass die Gefahr einer Betriebsschließung aufgrund erheblicher brandschutztechnischer Mängel durch die Behörde minimiert bzw. ausgeschlossen werden kann.

### 4.4 Die Flächenwidmung

Damit Sie Ihr Bauvorhaben verwirklichen können, muss das dafür vorgesehene Grundstück über die erforderliche Flächenwidmung verfügen. In Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung kommen hierfür sämtliche Baulandkategorien (Wohngebiet, Mischgebiet, Betriebsgebiet I und II) in Frage. Immer häufiger werden auch sogenannte Sondergebietsflächen gewidmet (zB Freifläche/Sondergebiet Betonwerk).

Leider sind nicht alle für betriebliche Zwecke gewidmeten Flächen auch als solche geeignet. Oftmals stellt es zB ein Problem dar, dass im Umfeld von Betriebsflächen Wohngebiete gewidmet worden sind, was wiederum gerade aus lärmtechnischer Sicht ein uU großes Hindernis sein kann.

**UMSO ENTSCHEIDENDER IST, INNERHALB DIESER – ENG GESTECKTEN – BEGRENZUNGEN DIE GEGEBENEN SPIELRÄUME ZU ERKENNEN UND AUCH ZU NUTZEN.**

**Tipp 1:**

Informieren Sie sich sehr frühzeitig darüber, welche Widmung Ihr Betriebszweck überhaupt benötigt. In sehr vielen Fällen reicht nämlich schon eine Baufläche/Mischgebiet aus und ist keine eigene Betriebsgebietswidmung erforderlich.

**Tipp 2:**

Bedenken Sie immer, dass alleine die entsprechende Widmung noch lange nicht die Garantie beinhaltet, dass Ihr Vorhaben am gewählten Standort auch verwirklichbar ist. Hierüber kann ausschließlich eine Risikoanalyse, die neben der Widmungsfrage auch sämtliche andere wesentliche Parameter umfassen muss, Aufschluss geben.

## 4.5 Die Betriebsübernahme

Aus anlagenrechtlicher Sicht stellt eine Betriebsübernahme grundsätzlich kein Problem dar, garantieren doch der § 80 Abs 5 GewO 1994 bzw der § 52 BauG, dass die bestehenden Genehmigungen bzw Bewilligungen durch einen Wechsel des Inhabers nicht berührt werden.

**DENNOCH GIBT ES AUCH AUS ANLAGENRECHTLICHER SICHT EINIGE WESENTLICHE DINGE ZU BEACHTEN:**

### Tipp 1:

Prüfen Sie vor der Übernahme eines Betriebes sorgfältig, ob sämtliche Anlagenteile und die bisher geübte Betriebsweise auch über die erforderlichen Genehmigungen bzw Bewilligungen verfügen.

### Tipp 2:

Denken Sie auch in die Zukunft. Wollen Sie den Betrieb so weiter führen wie bisher oder beabsichtigen Sie Änderungen? Bedenken Sie, dass Änderungen zumeist genehmigungspflichtig und gerade an historisch gewachsenen Standorten oftmals gar nicht so leicht verwirklichtbar sind. Vergessen Sie auch hier nicht auf eine Risikoanalyse.

### Tipp 3:

Im Zuge von Betriebsübernahmen werden oftmals Modernisierungen vorgenommen (zB Maschinenaustausch, neue Einrichtung in einem Gastgewerbebetrieb usw). Auch solche Maßnahmen können uU genehmigungs- oder anzeigespflichtig sein. Stellen Sie daher rechtzeitig, dh vor Betriebsübernahme, das Einvernehmen mit den Behörden her.

### Tipp 4:

Vergessen Sie nicht, dass Sie mit der Übernahme eines Betriebes auch die Verpflichtung übernehmen, diesen im Bedarfsfall an den Stand der Technik anzupassen. Gerade bei älteren Betrieben kann es jedoch vorkommen, dass dieser die gesetzliche Vorgabe nicht in vollem Umfang erfüllt und es daher mit der Betriebsübernahme zu Ihrer Verpflichtung wird, diesen herzustellen (vgl hierzu die Ausführungen unter Punkt 4.6). Das wiederum kann mit hohen Kosten verbunden sein.

## 4.6 Die regelmäßige Überprüfung von Betriebsanlagen

Der § 82b GewO 1994 verpflichtet den Inhaber, seine genehmigte Betriebsanlage regelmäßig wiederkehrend zu prüfen oder prüfen zu lassen, ob sie dem Genehmigungsbescheid und den sonst für die Anlage geltenden gewerberechtlichen Vorschriften entspricht. Diese Prüfung ist in der Regel alle fünf Jahre durchzuführen und zu dokumentieren.

- **Hinweis 1:** Nicht jedermann ist zur Durchführung einer solchen Überprüfung berechtigt. Neben bestimmten befähigten Personen (zB Ingenieurbüros im Rahmen ihres Fachgebietes, Ziviltechniker im Rahmen ihrer Befugnis) kann auch der Betriebsinhaber diese Prüfung vornehmen, jedoch nur dann, wenn er geeignet und fachkundig ist oder auf einen geeigneten und fachkundigen Betriebsangehörigen zurückgreifen kann. Halten Sie jedenfalls mit der zuständigen Bezirkshauptmannschaft Rücksprache.
- **Hinweis 2:** Werden im Zuge der Überprüfung Mängel festgestellt, so sind diese unverzüglich zu beheben und ist ein entsprechender Mängelbehebungsbericht an die zuständige Bezirkshauptmannschaft zu übermitteln.

## 4.7 Exkurs: Publikumsintensive Betriebe (Gastgewerbe)

Unter den verschiedenen Betriebsanlagentypen nehmen Gastgewerbebetriebe eine besondere Stellung ein:

Bis zum Jahre 1994 war für solche Anlagen keine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung erforderlich, sondern war hier bereits ein Konzessionserteilungsbescheid, in dem in erster Linie die fachliche Eignung des Gastgewerbetreibenden (und nicht des Betriebes) festgestellt worden ist, ausreichend. Als genehmigt galten und gelten dabei die im Konzessionserteilungsbescheid angeführten Betriebsräume und Betriebsflächen. Gastgärten sind dort oftmals nicht erwähnt, weshalb sie nachträglich genehmigt werden müssen.

Eine Beschreibung und damit Beschränkung des Betriebes ist nur in den seltensten Fällen enthalten, weshalb in der Regel von einem unbeschränkten Betrieb ausgegangen werden kann.

Dies mag zwar auf den ersten Blick als großer Vorteil angesehen werden, kann aber ein ebenso großer Nachteil sein. Tatsache ist nämlich, dass eine auf der Grundlage eines Konzessionserteilungsbeseides betriebene Anlage niemals dahingehend geprüft worden ist, ob die gesetzlichen Schutzinteressen vollständig gewahrt sind. So kommt es in der Praxis immer wieder vor, dass zB bei Lärmbeschwerden von der Behörde festgestellt werden muss, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden können bzw schon zum Zeitpunkt der Erlassung des Konzessionserteilungsbeseids nicht eingehalten worden wären (aber auch nicht zu prüfen waren). Daraus wiederum folgt als Konsequenz die Betriebsschließung bzw eine

Allerdings besteht die Möglichkeit der Zulassung einer späteren Sperrstunde bzw einer früheren Aufsperrstunde durch die Gemeinde (§ 113 GewO 1994).

Ein generelles Problem stellt weiters der Gastgartenbetrieb dar, der naturgemäß im Freien stattfindet und daher insbesondere in den Abend- und Nachtstunden aus lärmtechnischer Sicht besonders kritisch ist.

Die vom Gesetzgeber zur Erhaltung der Gastgartenkultur geschaffenen Sonderregelungen, die im Wesentlichen in einer Betriebszeitengarantie (dh keine lärmtechnische Prüfung) bestanden haben, waren jedoch stets nur von kurzem Bestand und wurden vom Verfassungsgerichtshof regelmäßig aufgehoben. Eine dauerhafte Lösung ist auch derzeit nicht in Sicht.

### Tipp 1:

Versuchen Sie daher stets, ein gutes Verhältnis zu Ihren Nachbarn aufzubauen und dies auch regelmäßig zu pflegen.

### Tipp 2:

Im Falle einer Betriebsübernahme ist – trotz der damit verbundenen Kosten – anzuraten, die Anlage insbesondere lärm- und brandschutztechnisch von einem Fachbüro begutachten zu lassen.

maßgebliche Einschränkung des Betriebsablaufes (zB Betriebszeiten).

Eine weitere Besonderheit des Gastgewerbes stellt dar, dass hier gesetzliche Sperrzeiten gegeben sind (Sperrzeitenverordnung):

- Gastgewerbebetriebe müssen spätestens um 1.00 Uhr geschlossen werden. Gastgewerbebetriebe, die in der Betriebsart „Bar“ geführt werden, sind spätestens um 2.00 Uhr zu schließen.
- Gastgewerbebetriebe dürfen frühestens um 5.00 Uhr geöffnet werden.

---

## V SCHLUSSBEMERKUNG

---

Im Leitfaden wurde versucht, die Erfordernisse einer optimalen Projektentwicklung sowie die Anforderungen eines Behördenverfahrens in möglichst einfacher Weise darzustellen. Ausschließliches Ziel ist es, einen Überblick über die maßgeblichen Projekt- und Verfahrensparameter zu vermitteln und durch verschiedene Tipps auf die Notwendigkeit einer alle maßgebliche Aspekte berücksichtigenden Projektentwicklung hinzuweisen. In diesem Sinne kann der Leitfaden auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

---

## NÜTZLICHE KONTAKTE

---

### **Vorfeldinformation und Beratung in Verfahrensfragen: Rechtsservice der Wirtschaftskammer Vorarlberg**

Wichnergasse 9, 6800 Feldkirch  
T +43 (0) 5522 / 305-1122

Dr. Werner Fellner DW -290  
E [fellner.werner@wkv.at](mailto:fellner.werner@wkv.at)

Mag. Sebastian Knall DW -291  
E [knall.sebastian@wkv.at](mailto:knall.sebastian@wkv.at)

### **Gemeinden**

Die Kontaktdaten der einzelnen Gemeinden finden Sie unter [www.gemeindeverband.at](http://www.gemeindeverband.at) (Organisation – Mitglieder).

### **Bezirkshauptmannschaft Bludenz**

Schloss-Gayenhofplatz 2, 6700 Bludenz  
T +43 (0) 5552 / 6136-0  
E [bhbludenz@vorarlberg.at](mailto:bhbludenz@vorarlberg.at)  
F +43 (0) 5552 / 6136-51095  
W [www.vorarlberg.at](http://www.vorarlberg.at)  
(Bezirkshauptmannschaften – BH-Bludenz – Kontakt)

### **Abteilung II-Wirtschaft und Umweltschutz**

DW -51213

### **Abteilung VIII-Forst, Jagd und Fischerei**

DW -51813

### **Bezirkshauptmannschaft Bregenz**

Bahnhofstraße 41, 6901 Bregenz  
T +43 (0) 5574 / 4951-0  
E [bhbregenz@vorarlberg.at](mailto:bhbregenz@vorarlberg.at)  
F +43 (0) 5574 / 511-952095  
W [www.vorarlberg.at](http://www.vorarlberg.at)  
(Bezirkshauptmannschaften – BH-Bregenz – Kontakt)

### **Abteilung II-Wirtschaft und Umweltschutz**

DW -52218

### **Abteilung VIII-Forstwesen**

DW -52815

**Bezirkshauptmannschaft Dornbirn**

Klaudiastraße 2, 6850 Dornbirn  
 T +43 (0) 5572 / 308-0  
 E bhdornbirn@vorarlberg.at  
 F +43 (0) 5572 / 308-53095  
 W www.vorarlberg.at  
 (Bezirkshauptmannschaften – BH-Dornbirn – Kontakt)

**Abteilung II-Wirtschaft und Umweltschutz**

DW -53217

**Abteilung VIII-Forstwesen**

DW -53811

**Bezirkshauptmannschaft Feldkirch**

Schloßgraben 1, 6800 Feldkirch  
 T +43 (0) 5522 / 3591-0  
 E bhfeldkirch@vorarlberg.at  
 F +43 (0) 5574 / 511-954095  
 W www.vorarlberg.at  
 (Bezirkshauptmannschaften – BH-Feldkirch – Kontakt)

**Abteilung II-Wirtschaft und Umweltschutz**

DW -54220

**Abteilung VIII-Forstwesen**

DW -54812

**Amt der Vorarlberger Landesregierung**

Postanschrift für alle Abteilungen:  
 Landhaus – Römerstraße 15, 6901 Bregenz

**Abteilung Ib-Verkehrsrecht**

T +43 (0) 5574 / 511-21205  
 E verkehrsrecht@vorarlberg.at  
 F +43 (0) 5574 / 511-921295  
 W www.vorarlberg.at  
 (Rubrik: Wirtschaft & Verkehr – Verkehrsrecht)

**Abteilung Va-Landwirtschaft**

T +43 (0) 5574 / 511-25105  
 E landwirtschaft@vorarlberg.at  
 F +43 (0) 5574 / 511-925195  
 W www.vorarlberg.at  
 (Rubrik: Landwirtschaft & Forst – Landwirtschaft)

**Abteilung VIc-Maschinenbau und Elektrotechnik**

**Standortanschrift:** Klostersgasse 20, A-6901 Bregenz  
 T +43 (0) 5574 / 511-26305  
 E maschinenbau-elektrotechnik@vorarlberg.at  
 F +43 (0) 5574 / 511-926395  
 W www.vorarlberg.at  
 (Rubrik: Wirtschaft & Verkehr – Maschinenbau und Elektrotechnik)

**Abteilung VIe-Abfallwirtschaft**

T +43 (0) 5574 / 511-26605  
 E abfallwirtschaft@vorarlberg.at  
 F +43 (0) 5574 / 511-926695  
 W www.vorarlberg.at  
 (Rubrik: Umwelt & Zukunft – Abfallwirtschaft)

**Abteilung VIIa-Raumplanung und Baurecht**

T +43 (0) 5574 / 511-27105  
 E raumplanung@vorarlberg.at  
 F +43 (0) 5574 / 511-27195  
 W www.vorarlberg.at (Rubrik: Bauen & Wohnen – Raumplanung und Baurecht)

**Abteilung VIIb-Straßenbau**

**Standortanschrift:** Widnau 12, 6800 Feldkirch  
 T +43 (0) 5574 / 511-27205  
 E strassenbau@vorarlberg.at  
 F +43 (0) 5574 / 511-927895  
 W www.vorarlberg.at  
 (Rubrik: Bauen & Wohnen – Straßenbau)

**Abteilung VIIc-Hochbau und Gebäudewirtschaft**

**Standortanschrift:** Widnau 12, 6800 Feldkirch  
 T +43 (0) 5574 / 511-46005  
 E hochbau@vorarlberg.at  
 F +43 (0) 5574 / 511-946095  
 W www.vorarlberg.at  
 (Rubrik: Bauen & Wohnen – Hochbau und Gebäudewirtschaft)

**Abteilung VIId-Wasserwirtschaft**

**Standortanschrift:**  
 Josef-Huter-Straße 35, 6901 Bregenz  
 T +43 (0) 5574 / 511-27405  
 E wasserwirtschaft@vorarlberg.at  
 F +43 (0) 5574 / 511-927495  
 W www.vorarlberg.at  
 (Rubrik: Wasser & Energie – Wasserwirtschaft)

**Institut für Umwelt und Lebensmittelsicherheit**

**Montfortstraße 4, 6900 Bregenz**  
 T +43 (0) 5574 / 511-42099  
 E umweltinstitut@vorarlberg.at  
 F +43 (0) 5574 / 511-942095  
 W www.vorarlberg.at  
 (Rubrik: Umwelt & Zukunft – Umwelt und Lebensmittel)



### **Naturschutzanwaltschaft für Vorarlberg**

Jahngasse 9, 6850 Dornbirn  
T +43 (0) 5572/25108  
E [office@naturschutzanwalt.at](mailto:office@naturschutzanwalt.at)  
F +43 (0) 5572/25108-8  
W [www.naturschutzanwalt.at](http://www.naturschutzanwalt.at)

### **Ingenieurbüros**

Die Kontaktdaten der Vorarlberger Ingenieurbüros finden Sie unter [www.ingenieurbueros.at/vorarlberg/de](http://www.ingenieurbueros.at/vorarlberg/de) (Mitgliederdatenbank & Leistungsangebot).

## **IMPRESSUM**

### **Medieninhaber und Herausgeber**

WKV Service GmbH  
Wichnergasse 9  
6800 Feldkirch

### **Inhalt**

Dr. Harald Krappinger  
THESEUS Beratungsgesellschaft mbH  
Montfortstraße 1, 6900 Bregenz  
[www.theseus.cc](http://www.theseus.cc)

### **Konzept & Gestaltung**

47Grad Werbeagentur GmbH  
Staudachstraße 3, 6858 Schwarzach  
[www.47grad.eu](http://www.47grad.eu)

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck – auch auszugsweise – nur mit Quellenangabe und vorheriger Rücksprache. Trotz sorgfältiger Prüfung sämtlicher Inhalte in dieser Broschüre sind Fehler nicht auszuschließen und die Richtigkeit des Inhalts daher ohne Gewähr. Eine Haftung ist ausgeschlossen.