

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT GÄNSERNDORF

Fachgebiet Anlagenrecht

2230 Gänserndorf, Schönkirchner Straße 1



Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf, 2230

ARREA GmbH
Niedersulzer Straße 2
2225 Loidesthal

Beilagen
-
GFW2-BA-2125/002
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: anlagen.bhgf@noel.gv.at
Online-Terminvereinbarung: www.noe.gv.at/bhgf
Telefon: 02742/9005-249 - www.noe.gv.at/datenschutz

Bezug	Bearbeitung	02742/9005	Durchwahl	Datum
-	Wurzinger Fiona	24258		17.02.2026

Betrifft
ARREA GmbH; Handelsgewerbe mit Ausnahme der reglementierten Handelsgewerbe;
Loidesthal; - **Fertigstellungsanfrage**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf ersucht um **Bekanntgabe**, ob die Änderung der Betriebsanlage in Form eines Handelsgewerbes mit Ausnahme der reglementierten Handelsgewerbe durch Änderungen von Raumwidmungen, Erweiterung der ehemaligen Düngerhalle in Schauraum 2, Zu- und Umbauten sowie Herstellung von Schauobjekten im Außenbereich plan- und beschreibungsgemäß **durchgeführt wurde**, und den Auflagen des **Bescheides vom 11.09.2024, GFW2-BA-2125/002, entsprochen wurde**.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Bezirkshauptfrau
W u r z i n g e r, BA



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:

www.noe.gv.at/amtssignatur

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT GÄNSERNDORF

Fachgebiet Anlagenrecht

2230 Gänserndorf, Schönkirchner Straße 1



Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf, 2230

ARREA GmbH
Niedersulzer Straße 2
2225 Loidesthal

Beilagen
GFW2-BO-2121/002 -
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: anlagen.bhgf@noel.gv.at
Online-Terminvereinbarung: www.noe.gv.at/bhgf
Telefon: 02742/9005-249 - www.noe.gv.at/datenschutz

Bezug	Bearbeitung	02742/9005	Durchwahl	Datum
-	Wurzinger Fiona	24258		17.02.2026

Betrifft

ARREA GmbH; Handelsgewerbe mit Ausnahme der reglementierten Handelsgewerbe;
Loidesthal; - **Fertigstellungsmeldung**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf vom 11.09.2024, Zahl GFW2-BO-2121/002, wurde Ihnen die baubehördliche Bewilligung für die Abänderung von Raumwidmungen im Bestand, Erweiterung der ehemaligen Düngerhalle in Schauraum 2, Zu- und Umbauten sowie Herstellung von Schauobjekten im Außenbereich auf Grundstück Nr. 573, KG Loidesthal, erteilt.

Mit gleichem Bescheid wurde Ihnen die gewerbebehördliche Genehmigung erteilt.

Nach Fertigstellung bzw. vor Inbetriebnahme der Betriebsanlage sind folgende Unterlagen vorzulegen:

Hinsichtlich der Baubewilligung dürfen wir darauf hinweisen, dass gemäß § 30 der NÖ Bauordnung 2014 die **Fertigstellung der Baubehörde** (Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf, Abteilung Anlagenrecht) **schriftlich anzuzeigen ist**.
Folgende Unterlagen sind der Anzeige anzuschließen:

- ein **Lageplan** mit der **Bescheinigung des Bauführers** oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens in einfacher Ausfertigung (*bei Neu- oder Zubau eines Gebäudes*)
- eine **Bescheinigung des Bauführers** (§ 25 Abs. 2 NÖ BO 2014) über die **bewilligungsgemäße Ausführung** des Bauwerks oder im Falle der unterlassenen Bekanntgabe des Bauführers eine Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes, der die Ausführung des Bauwerks überwacht hat
- die im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen

Bei **anzeigepflichtigen Abweichungen** (§ 15) wäre ein Bestandsplan in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.

Gemäß § 30 Abs. 4 NÖ Bauordnung 2014 gilt die Fertigstellungsanzeige als nicht erstattet, wenn diese nicht vollständig ist.

Ist die Anlage noch nicht fertig gestellt, ersucht die Behörde um Bekanntgabe, bis wann mit der Fertigstellung zu rechnen ist.

Für die Bezirkshauptfrau

W u r z i n g e r, BA



BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT GÄNSERNDORF

Fachgebiet Anlagenrecht

2230 Gänserndorf, Schönkirchner Straße 1



Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf, 2230

ARREA GmbH
Niedersulzer Straße 2
2225 Loidesthal
ÖSTERREICH

GFW2-BA-2125/002

GFW2-BO-2121/002

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

Parie B, F, G,

VHS, NS

E-Mail: anlagen.bhgf@noel.gv.at

Fax: 02282/9025-24231 Bürgerservice: 02742/9005-9005

Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug

Bearbeitung

Wurzinger Fiona

+43 (2282) 9025

Durchwahl

24258

Datum

11.09.2024

Betrifft

ARREA GmbH; Handelsgewerbe mit Ausnahme der reglementierten
Handelsgewerbe; Loidesthal;

- I. Gewerbebehördliche Genehmigung
- II. Ausnahmegenehmigung gemäß ArbeitnehmerInnenschutzgesetz
- III. Baubehördliche Bewilligung
- IV. Kosten

Bescheid

I. Betriebsanlagengenehmigung

Die Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf erteilt Ihnen die gewerbebehördliche Genehmigung für die Änderung der Betriebsanlage im Standort 2225 Zistersdorf, Niedersulzer Straße 2, Grst.Nr. 573, KG Loidesthal, durch Änderungen von Raumwidmungen, Erweiterung der ehemaligen Düngerhalle in Schauraum 2, Zu- und Umbauten sowie Herstellung von Schauobjekten im Außenbereich.

Die Anlagenänderung muss mit den Projektunterlagen und mit der Projektbeschreibung übereinstimmen. Diese Unterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Projektbeschreibung:

Betriebs-, Bautechnische Beschreibung:

Auf dem Grundstück 573, KG Loidesthal, wird das ehemalige Lagerhaus nunmehr für einen Handelsbetrieb genutzt. Es werden vorwiegend Metallprodukte für Wintergärten, Carports, Terrassenüberdachungen, etc. zwischengelagert. Arbeiten werden nur in geringem Ausmaß (z.B.: Ablängen von Metallprofilen auf Kundenwunsch) durchgeführt. Weiter sind Schauräume und Büroräume vorgesehen. Neben den Lagerungen im Gebäudeinneren sind auch Lagerungen auf Freiflächen vorgesehen. Im Bereich der Zufahrt werden im vorderen Bauwich bzw. im westlichen Hofbereich Ausstellungsstücke (Carports, etc.) aufgestellt.

Bezüglich der genauen Objekt- und Nutzungsbeschreibung wird auf die Betriebsbeschreibung und die Baubeschreibung sowie den zugehörigen Einreichplan verwiesen.

Im Zuge der Verhandlung wurden auf Seite 5 der Betriebsbeschreibung die Art der Feuerlöscher korrigiert, da nunmehr vorwiegend Schaumlöscher der Klasse AB in der Betriebsanlage vorhanden sind.

Weiters wurden im Zuge der Verhandlung konkretisiert, dass das 35,96 m² Objekt nicht als Carport sondern lediglich als Ausstellungsstück verwendet wird. Somit werden die Bestimmungen der OIB Richtlinie 2.2 eingehalten.

Der 17,63 m² große „kleine Carport“ weist nur eine Wand auf und ist als bauliche Anlage und nicht als Gebäude einzustufen. Die Gebäude „UD3“ und „UD5“ waren am heutigen Tag nicht mehr vorhanden und wurden diese Bauwerke aus den Einreichplänen entfernt (durchgestrichen).

Maschinenbautechnischer Befund

Die im ehemaligen Lagerhaus vorhandenen Maschinen und Geräte wurden größtenteils entfernt beziehungsweise stillgelegt. Nunmehr wird das Areal als Bürostandort sowie Lager inklusive Manipulation verwendet. Die in der Betriebsanlage vorhandene Kappsäge wird nur in geringem Ausmaß zum Ablängen von Metallprofilen verwendet. Die Manipulation auf dem Betriebsgelände erfolgt mittels Elektro-, Diesel- und Gasstapler, wobei in den Lagerhallen vornehmlich der Elektrostapler zum Einsatz kommt. Die gelegentliche Verwendung des Gas- bzw. Dieselstaplers in den Hallen für kurzfristige Ein- und Auslagerung, wird nur bei geöffneten Toren erfolgen. Bezüglich der Heizungsanlage, dem Flüssiggaslager, der E-Ladestation und der Lüftungsanlage wird auf die Einreichunterlagen verwiesen, wobei für die Heizungsanlage, die baubehördlich gemeldet wurde, die seinerzeitigen Einreichunterlagen vorliegen.

Die Elektroanlage, die Blitzschutzanlage und die bestehende Fluchtwegorientierungsbeleuchtung werden den neuen Gegebenheiten angepasst. Da es sich bei diesen Änderungen um keine „wesentliche Änderungen“ im Sinne des Elektrotechnikgesetzes bzw. der Elektrotechnikverordnung handelt, sind die seinerzeitigen elektrotechnischen Vorschriften zum Zeitpunkt der Errichtung anzuwenden.

Auflagen

Weiters sind folgende Auflagen vor Inbetriebnahme zu erfüllen bzw. während des Betriebes der Anlage einzuhalten:

Bautechnische Auflagen:

1. Sämtliche Notausgangstüren sind entweder während der Betriebszeiten in unversperrem Zustand zu halten oder mit Notausgangsschlössern gemäß ÖNORM EN 179 zu versehen. Hierüber ist von der ausführenden Fachfirma der Behörde nachweisen, dass die verwendeten Bauteile und Beschläge eine behördlich anerkannte Zulassung besitzen.
2. Über die brandschutztechnische Ausführung, speziell im Hinblick auf die Brandwiderstandsklassen der tragenden Bauteile sowie der brandabschnittsbildenden Wände gemäß dem vorgelegten Projekt ist eine Ausführungsbestätigung des Bauführers oder der ausführenden Firma ständig in der Betriebsanlage zur Einsichtnahme durch Behördenorgane aufzulegen.
3. Für die Befestigung der Kragarmregale an den Wandflächen ist die Bestätigung über die ordnungsgemäße Befestigung und Eignung des Untergrundes, ausgestellt durch einen hierzu befugten Fachmann ständig in der Betriebsanlage zur Einsichtnahme durch Behördenorgane aufzulegen. Überdies ist bei den Regalen die zulässige Tragkraftgut sichtbar und dauerhaft anzuschreiben.
4. Glasscheiben in Türen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über FOK aus zumindest ESG herzustellen oder in geeigneter Form gegen Eindrücken zu sichern. Im Falle der Ausführung von Sicherheitsglas ist ein diesbezüglicher Nachweis der ausführenden Firma ständig in der Betriebsanlage zur Einsichtnahme durch Behördenorgane aufzulegen.

Maschinenbautechnische Auflagen:

5. In der Betriebsanlage ist ein Prüfbefund über die geänderte Elektroanlage und die Blitzschutzanlage aufzulegen. In diesen ist der ordnungsgemäße Zustand der Anlagen seitens einer elektrotechnischen Fachkraft zu bestätigen. Im Prüfbefund für die Elektroanlage ist auch auf die Fluchtwegorientierungsbeleuchtung einzugehen.
6. Das Flüssiggaslager ist blitzschutzmäßig zu erden und durch folgende Aufschriften zu kennzeichnen:
„Flüssiggaslager“
„Zutrittsverbot für Unbefugte“
„Feuer, offenes Licht und Rauchen verboten“
Weiters ist die max. Lagermenge (kg) ordnungsgemäß anzuschreiben.

Arbeitnehmerschutzrechtliche Auflage:

7. Nachstehende Türen sind als Notausgänge im Sinne der Arbeitsstättenverordnung einzurichten, zu kennzeichnen und jederzeit in ihrer Funktion unbeeinträchtigt benutzbar zu halten:
 - a) Alle Türen, die in den Plänen mit NA bzw. mit Fluchtwegspfeilen dargestellt sind

Wenn die Anlage fertig gestellt ist, müssen Sie dies der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf bekannt geben.

Hinweis:

- Bitte beachten Sie, dass dieser Bescheid nur für den geänderten Betriebsanlagenteil gilt.
- Diese Genehmigung erlischt, wenn Sie mit dem Betrieb dieser Anlage nicht innerhalb von fünf Jahren beginnen. Dies gilt auch, wenn Sie den Betrieb der Anlage mehr als fünf Jahre unterbrechen. Sie können jedoch in beiden Fällen vor Fristablauf um Verlängerung der Frist ansuchen.
- Soweit in den Auflagen nichts Anderes festgelegt wurde, sind Sie verpflichtet, die bewilligte Betriebsanlage alle 5 Jahre regelmäßig wiederkehrend überprüfen zu lassen. Zur Durchführung dieser wiederkehrenden Überprüfungen müssen entweder Anstalten des Bundes oder eines Bundeslandes, akkreditierte Stellen im Rahmen des fachlichen Umfangs ihrer Akkreditierung staatlich autorisierte Anstalten, Ziviltechniker oder Gewerbetreibende herangezogen werden. Wiederkehrende Prüfungen dürfen auch vom Betriebsanlageninhaber und von Betriebsangehörigen - sofern diese geeignet und fachkundig sind - vorgenommen werden.

Rechtsgrundlagen

§§ 74 Abs. 2, 77, 81, 359 Abs. 1 1. und 2. Satz der Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994

§ 93 Abs. 3 des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes – ASchG (diese Rechtsgrundlage bezieht sich hinsichtlich der Auflagen nur auf die Punkte 3.-7.)

II. Ausnahmegenehmigung

Die Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf erteilt Ihnen die Ausnahmegenehmigung für nachfolgende Ausnahmen:

1. Als Ersatz für die fehlende Lüftung des Vorraumes zur Herrentoilette und als Ersatzmaßnahme für den fehlenden Vorraum der Frauentoilette wird in beiden WC-Zellen ein Ventilator mit mindestens 3-minütigem Nachlauf eingebaut.
2. In den nicht konditionierten Lagerräumen und im Schauraum 2 erfolgt keine Temperierung auf mindestens 16° C. Als Ersatzmaßnahme während Umbauarbeiten, bei denen die Aufenthaltsdauer mehr als 15 Minuten durchgehend und insgesamt mehr als 60 Minuten pro Tag beträgt, wird eine entsprechende Kälteschutzkleidung zur Verfügung gestellt, falls die Temperatur in den Lagerhallen und im Schauraum 2 unter 16° C fällt.

Rechtsgrundlagen

§ 95 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz in Verbindung mit § 30 Abs. 4 Z. 7, § 33 Abs. 5 der Arbeitsstättenverordnung, in der derzeit geltenden Fassung

III. Baubehördliche Bewilligung

Die Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf erteilt Ihnen die baubehördliche Bewilligung für die Abänderung von Raumwidmungen im Bestand, Erweiterung der ehemaligen Düngerrhalle in Schauraum 2, Zu- und Umbauten sowie Herstellung von Schauobjekten im Außenbereich auf dem Grst.Nr. 573, KG Loidesthal im Standort 2225 Zistersdorf, Niedersulzer Straße 2.

Das Vorhaben muss mit den mit einer Bezugsklausel versehenen Projektunterlagen und mit obiger Projektbeschreibung übereinstimmen.

Hinweise:

Auf die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 und der NÖ Bautechnikverordnung 2014 wird hingewiesen.

- ◆ Das Recht aus einer Baubewilligung erlischt gemäß § 24 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht binnen 2 Jahren ab der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 begonnen oder binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde.
- ◆ Der Bauherr hat das Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf vorher anzuzeigen (§ 26 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014).
- ◆ Spätestens wenn der Bauherr der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf den Baubeginn meldet, hat er gleichzeitig den Bauführer bekannt zu geben und ist der Meldung ein Nachweis der Befugnis oder im Fall des Abs. 2 letzter Satz der Befähigung des Bauführers anzuschließen (§ 25 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014).
- ◆ Ist ein bewilligtes Bauvorhaben fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf anzuzeigen und die im § 30 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 zitierten Pläne, Befunde und Bescheinigungen, insbesondere eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerkes sowie ggf. einen Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus (§ 12a) der Fertigstellungsanzeige anzuschließen.

Rechtsgrundlagen

NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017

§ 14 Zif. 1 und Zif. 2 und § 23 NÖ Bauordnung 2014

IV. Kosten

Sie werden gleichzeitig verpflichtet, folgende Verfahrenskosten binnen vier Wochen ab Zustellung dieses Bescheides zu entrichten:

Verwaltungsabgabe zu II.	€	6,50
Verwaltungsabgabe zu III.	€	187,50
Kommissionsgebühren		
für die mündliche Verhandlung vom 21.08.2024		
(4 Amtsorgane, Dauer 6 halbe Stunden)	€	331,20
Barauslagen		
für die Teilnahme eines Vertreters des		
Arbeitsinspektorates an der Verhandlung	€	82,80
Summe	€	608,00

(Gebührenhinweis:

Für dieses Verfahren sind nach dem Gebührengesetz feste Gebühren zu entrichten:

Anträge zu II. und III.	€	28,60
Beilagen III.	€	170,70
Summe)	€	199,30

einzuzahlender Gesamtbetrag von € 807,30

IBAN: AT29 3209 2000 0245 6499
BIC: RLNWATWWGAE
Zahlungsreferenz: 040240239660
Bankbezeichnung: Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf
Empfänger: Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf - Amtskassa
Zahlungsfrist: binnen vier Wochen ab Zustellung
Bei der Einzahlung bitte unbedingt die **Zahlungsreferenz** angeben!

Rechtsgrundlagen

§§ 76 bis 78 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG
§ 1 der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1976, LGBl. 3860/1
§ 12 Abs 6 des Arbeitsinspektionsgesetzes 1993 - ArbIG 93
Tarifpost A1 der Bundesverwaltungsabgabenverordnung 1983
§§ 1 und 2 des NÖ Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetzes, LGBl. 3800
Tarifpost 100 und 101 der NÖ Landes-Verwaltungsabgabenverordnung 2001, LGBl. 3800/1 in Verbindung mit dem derzeit geltenden NÖ Landes-Verwaltungsabgabentarif

Begründung

Zu I.:

Sie haben um Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung für die Änderung der Betriebsanlage im Standort 2225 Zistersdorf, Niedersulzer Straße 2, Grst.Nr. 573, KG Loidesthal, durch Änderungen von Raumwidmungen, Erweiterung der ehemaligen Düngerrhalle in Schauraum 2, Zu- und Umbauten sowie Herstellung von Schauobjekten im Außenbereich, angesucht.

In Folge wurde am 21.08.2024 eine gewerbebehördliche Verhandlung im Beisein je eines Amtssachverständigen für Bautechnik und Maschinenbautechnik durchgeführt und stellten diese fest, dass nach fachlicher Voraussicht durch die Änderung dieser Betriebsanlage dann

- Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs.2 Z.1 GewO 1994 vermieden und
- Belästigungen, Beeinträchtigungen und nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs.2 Z.2-5 GewO 1994 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden,

wenn das Vorhaben projektgemäß durchgeführt und die Anlage sodann projektgemäß betrieben wird und wenn die im Spruch genannten Auflagen und Bedingungen erfüllt bzw. eingehalten werden.

Der Vertreter des Arbeitsinspektorates erklärte, dass bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung, sowie Vorschreibung der Auflagenpunkte 7. gegen die Erteilung der Genehmigung keine Einwendungen bestehen.

Rechtlich ist Folgendes festzustellen:

1. Rechtsgrundlagen

§ 74 (2) Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994)

Gewerbliche Betriebsanlagen dürfen nur mit Genehmigung der Behörde errichtet oder betrieben werden, wenn sie wegen der Verwendung von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise, wegen ihrer Ausstattung oder sonst geeignet sind,

1. das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen Familienangehörigen oder des nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen eingetragenen Partners, der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden; als dingliche Rechte im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten auch die im § 2 Abs. 1 Z 4 lit. g angeführten Nutzungsrechte,
2. die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise zu belästigen,
3. die Religionsausübung in Kirchen, den Unterricht in Schulen, den Betrieb von Kranken- und Kuranstalten oder die Verwendung oder den Betrieb anderer öffentlichen Interessen dienender benachbarter Anlagen oder Einrichtungen zu beeinträchtigen,
4. die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs an oder auf Straßen mit öffentlichem Verkehr wesentlich zu beeinträchtigen oder
5. eine nachteilige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer herbeizuführen, sofern nicht ohnedies eine Bewilligung auf Grund wasserrechtlicher Vorschriften vorgeschrieben ist.

§ 77 (1) GewO 1994

Die Betriebsanlage ist zu genehmigen, wenn nach dem Stand der Technik (§ 71a) und dem Stand der medizinischen und der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zu erwarten ist, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden bestimmten geeigneten Auflagen die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden. Die nach dem ersten Satz vorzuschreibenden Auflagen haben erforderlichenfalls auch Maßnahmen für den Fall der Unterbrechung des Betriebes und der Auflassung der Anlage zu umfassen; die Behörde kann weiters zulassen, dass bestimmte Auflagen erst ab einem dem Zeitaufwand der hierfür erforderlichen Maßnahmen entsprechend festzulegenden Zeitpunkt nach Inbetriebnahme der Anlage oder von Teilen der Anlage eingehalten werden müssen, wenn dagegen keine Bedenken vom Standpunkt des Schutzes der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen bestehen.

(2) Ob Belästigungen der Nachbarn im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 zumutbar sind, ist danach zu beurteilen, wie sich die durch die Betriebsanlage verursachten

Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden, normal empfindenden Erwachsenen auswirken.

(3) Die Behörde hat Emissionen von Luftschadstoffen jedenfalls nach dem Stand der Technik (§ 71a) zu begrenzen. Die für die zu genehmigende Anlage in Betracht kommenden Bestimmungen einer Verordnung gemäß § 10 des Immissionsschutzgesetzes-Luft (IG-L), BGBl. I Nr. 115/1997, in der jeweils geltenden Fassung, sind anzuwenden. Sofern in dem Gebiet, in dem eine neue Anlage oder eine emissionserhöhende Anlagenerweiterung genehmigt werden soll, bereits mehr als 35 Überschreitungen des Tagesmittelwertes für PM10 gemäß Anlage 1a zum IG-L oder eine Überschreitung

- des um 10 µg/m³ erhöhten Jahresmittelwertes für Stickstoffdioxid gemäß Anlage 1a zum IG-L,
- des Jahresmittelwertes für PM10 gemäß Anlage 1a zum IG-L,
- des Jahresmittelwertes für PM2,5 gemäß Anlage 1b zum IG-L,
- eines in einer Verordnung gemäß § 3 Abs. 5 IG-L festgelegten Immissionsgrenzwertes,
- des Halbstundenmittelwertes für Schwefeldioxid gemäß Anlage 1a zum IG-L,
- des Tagesmittelwertes für Schwefeldioxid gemäß Anlage 1a zum IG-L,
- des Halbstundenmittelwertes für Stickstoffdioxid gemäß Anlage 1a zum IG-L,
- des Grenzwertes für Blei in PM10 gemäß Anlage 1a zum IG-L oder
- eines Grenzwertes gemäß Anlage 5b zum IG-L

vorliegt oder durch die Genehmigung zu erwarten ist, ist die Genehmigung nur dann zu erteilen, wenn

1. die Emissionen der Anlage keinen relevanten Beitrag zur Immissionsbelastung leisten oder
2. der zusätzliche Beitrag durch emissionsbegrenzende Auflagen im technisch möglichen und wirtschaftlich zumutbaren Ausmaß beschränkt wird und die zusätzlichen Emissionen erforderlichenfalls durch Maßnahmen zur Senkung der Immissionsbelastung, insbesondere auf Grund eines Programms gemäß § 9a IG-L oder eines Maßnahmenkatalogs gemäß § 10 des Immissionsschutzgesetzes-Luft in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 34/2003, ausreichend kompensiert werden, so dass in einem realistischen Szenario langfristig keine weiteren Überschreitungen der in diesem Absatz angeführten Werte anzunehmen sind, sobald diese Maßnahmen wirksam geworden sind.

(4) Die Betriebsanlage ist erforderlichenfalls unter Vorschreibung bestimmter geeigneter Auflagen zu genehmigen, wenn die Abfälle (§ 2 Abfallwirtschaftsgesetz) nach dem Stand der Technik (§ 71a) vermieden oder verwertet oder, soweit dies wirtschaftlich nicht vertretbar ist, ordnungsgemäß entsorgt werden. Ausgenommen davon sind Betriebsanlagen, soweit deren Abfälle nach Art und Menge mit denen der privaten Haushalte vergleichbar sind.

§ 81 (1) GewO 1994

Wenn es zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen erforderlich ist, bedarf auch die Änderung einer genehmigten Betriebsanlage einer Genehmigung im Sinne der vorstehenden Bestimmungen. Diese Genehmigung hat auch die bereits genehmigte Anlage so weit zu umfassen, als es wegen der Änderung zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen gegenüber der bereits genehmigten Anlage erforderlich ist.

(2) Eine Genehmigungspflicht nach Abs. 1 ist jedenfalls in folgenden Fällen nicht gegeben:

1. bescheidmäßig zugelassene Änderungen gemäß § 79c Abs. 2,
2. Änderungen zur Einhaltung von anderen oder zusätzlichen Auflagen gemäß § 79 Abs. 1 oder § 79b,
3. Änderungen zur Anpassung an Verordnungen auf Grund des § 82 Abs. 1,
4. Bescheiden gemäß § 82 Abs. 3 oder 4 entsprechende Änderungen,
5. Ersatz von Maschinen, Geräten oder Ausstattungen durch gleichartige Maschinen, Geräte oder Ausstattungen; Maschinen, Geräte oder Ausstattungen sind gleichartig, wenn ihr Verwendungszweck dem der in der Anlage befindlichen Maschinen, Geräte oder Ausstattungen entspricht und die von ihnen zu erwartenden Auswirkungen von den Auswirkungen der in der Anlage befindlichen Maschinen, Geräte oder Ausstattungen nicht so abweichen, dass der Ersatz als genehmigungspflichtige Änderung gemäß Abs. 1 zu behandeln ist.
6. Änderungen durch den Einsatz von Maschinen, Geräten oder Ausstattungen, die unter Verordnungen gemäß § 76 Abs. 1 fallen oder in Bescheiden gemäß § 76 Abs. 2 angeführt sind, sofern § 76 Abs. 3 nicht entgegensteht,
7. Änderungen, die das Emissionsverhalten der Anlage zu den Nachbarn nicht nachteilig beeinflussen und die auf Grund der besonderen Situation des Einzelfalles erwarten lassen, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden Auflagen Gefährdungen des Lebens oder der Gesundheit von Personen vermieden und Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 3 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden,
8. Sanierung gemäß § 12 des Luftreinhaltegesetzes für Kesselanlagen, BGBl. Nr. 380/1988,
9. Änderungen, die das Emissionsverhalten der Anlage nicht nachteilig beeinflussen,
10. Fortschreibung des Abfallwirtschaftskonzeptes (§ 353 Z 1 lit. c),
11. Änderungen von vorübergehender, vier Wochen nicht überschreitender Dauer, die keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Personen bewirken und aus Anlass von Ereignissen oder Veranstaltungen, die in kulturellem oder sportlichem Interesse überregional breiter Kreise der Bevölkerung stattfinden, vorgenommen werden.

(3) Änderungen gemäß Abs. 2 Z 7 sind der zur Genehmigung der Anlage zuständigen Behörde vorher anzuzeigen.

(4) Im Fall einer genehmigungspflichtigen Änderung nach Abs. 11, jedoch mindestens alle sieben Jahre, ist das Abfallwirtschaftskonzept fortzuschreiben. Die Fortschreibung einer gültigen Umwelterklärung gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 über die freiwillige Teilnahme von Organisationen an einem Gemeinschaftssystem für Umweltmanagement und Umweltbetriebsprüfung (EMAS), ABl. Nr. L 342 vom 22. 12. 2009, S. 1, gilt als Fortschreibung im Sinne dieses Bundesgesetzes.

§ 359 (1) GewO 1994

Im Bescheid, mit dem die Errichtung und der Betrieb der Anlage genehmigt werden, sind die allenfalls erforderlichen Auflagen anzuführen. Wenn es aus Gründen der Überwachung der Einhaltung der Auflagen notwendig ist, hat die Behörde im

Genehmigungsbescheid anzuordnen, dass ihr die Fertigstellung der Anlage angezeigt wird; der Inhaber einer dem Abschnitt 8a betreffend die Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen unterliegenden Betriebsanlage hat deren Fertigstellung der zur Genehmigung dieser Anlage zuständigen Behörde anzuzeigen, ohne dass es einer diesbezüglichen Anordnung im Genehmigungsbescheid bedarf. Die Behörde hat in den Genehmigungsbescheid gegebenenfalls einen Hinweis darauf aufzunehmen, dass ihrer Ansicht nach im Standort das Errichten und Betreiben der Anlage im Zeitpunkt der Bescheiderlassung durch Rechtsvorschriften verboten ist.

2. Die Behörde hat wie folgt erwogen:

Im gewerbebehördlichen Verfahren kann festgestellt werden, dass aufgrund der nicht anzuzweifelnden Sachverständigengutachten, bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens sowie bei Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagenpunkte erwartet werden kann, dass die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 GewO 1994 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

Die Anzeige der Fertigstellung Ihrer Anlage wurde angeordnet, um die Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen überwachen zu können.

Zu II.:

Sie haben um Erteilung für Ausnahmen nach dem ASchG gestellt.

Rechtlich ist Folgendes festzustellen:

Rechtsgrundlagen

§ 95 des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes (ASchG) lautet:

(1) Soweit die Anwendung einzelner Bestimmungen der in Durchführung dieses Bundesgesetzes erlassenen Verordnungen unabhängig von den Umständen des Einzelfalles zur Gewährleistung der Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer erforderlich ist, ist in den Verordnungen festzulegen, dass die zuständige Behörde von diesen Bestimmungen der Verordnung keine Ausnahme zulassen darf.

(2) In den in Durchführung dieses Bundesgesetzes erlassenen Verordnungen können Abweichungen von den im 1. bis 6. Abschnitt sowie in §§ 97 und 98 festgelegten Anforderungen geregelt werden, wenn diese Abweichungen aus wichtigen Gründen erforderlich sind und Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer gewährleistet sind.

(3) Darüber hinaus kann die zuständige Behörde im Einzelfall auf begründeten Antrag des Arbeitgebers Ausnahmen von den Bestimmungen der in Durchführung des § 6 Abs 4 sowie des 2. bis 4. und 6. Abschnittes erlassenen Verordnungen zulassen, wenn

2. nach den Umständen des Einzelfalles zu erwarten ist, dass Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer auch bei Genehmigung der Ausnahme gewährleistet sind oder dass durch eine andere vom Arbeitgeber vorgesehene

Maßnahme zumindest der gleiche Schutz erreicht wird wie bei Einhaltung der betreffenden Bestimmungen der Verordnung, und

3. die Genehmigung dieser Ausnahme nicht gemäß Abs. 1 ausgeschlossen ist.

(4) Ausnahmen nach Abs. 3 können befristet oder unter Verschreibung bestimmter geeigneter Auflagen erteilt werden, wenn dies zur Erreichung der in Abs. 3 Z 2 genannten Zielsetzungen erforderlich ist. Ausnahmen nach Abs. 3 sind von der zuständigen Behörde aufzuheben, wenn solche Auflagen nicht eingehalten werden oder wenn die Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahme nicht mehr vorliegen.

(5) Die Wirksamkeit von Ausnahmen nach Abs. 3 wird durch einen Wechsel in der Person des Arbeitgebers nicht berührt, wenn sich der für die Ausnahme maßgebliche Sachverhalt nicht geändert hat.

(6) Sofern dies im Sinne der Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis zweckmäßig ist, können Ausnahmen nach Abs. 3 auch auf Antrag einer vom Arbeitgeber verschiedenen Person zugelassen werden, wie insbesondere des Genehmigungswerbers in Verfahren nach § 93 Abs. 1 und 3 und § 94 Abs. 1 oder des Inhabers oder Betreibers einer mehrere Arbeitsstätten umfassenden Gesamtanlage.

(7) Wird eine Ausnahmegenehmigung für mehrere künftige Baustellen oder auswärtige Arbeitsstellen eines Arbeitgebers beantragt, so ist für das Verfahren jene Behörde zuständig, die für die Arbeitsstätte zuständig ist, der diese Baustellen oder auswärtigen Arbeitsstellen organisatorisch zuzurechnen sind, im Zweifel die für den Unternehmenssitz zuständige Behörde. Wird eine Ausnahmegenehmigung in Bezug auf mehrere identische Arbeitsstätten eines Arbeitgebers oder für mehrere identische Arbeitsmittel, die in verschiedenen Arbeitsstätten eines Arbeitgebers verwendet werden sollen, beantragt, für deren Erteilung vollkommen identische Voraussetzungen vorliegen, so ist für das Verfahren die für den Unternehmenssitz des Arbeitgebers zuständige Behörde zuständig.

Hinsichtlich der erteilten Ausnahmegenehmigung wird auf die positive Stellungnahme des Vertreters des Arbeitsinspektorates anlässlich der mündlichen Verhandlung am 21.08.2024 hingewiesen, in welcher gegen die Erteilung der Ausnahmegenehmigung kein Einwand erhoben wurde.

Unter diesen Voraussetzungen erscheint der Arbeitnehmerschutz ausreichend gewährleistet.

Die Behörde kam daher zu dem Schluss, dass die Ausnahmegenehmigung, wie im Spruch ausgeführt, erteilt werden konnte.

Zu III.:

Sie haben um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Abänderung von Raumwidmungen im Bestand, Erweiterung der ehemaligen Düngerhalle in Schauraum 2, Zu- und Umbauten sowie Herstellung von Schauobjekten im Außenbereich auf Grundstück Nr. 573, KG Loidesthal, angesucht.

Aufgrund der NÖ Bauübertragungsverordnung 2017 war das gegenständliche Baubewilligungsverfahren durch die Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf zu führen.

Die Vorprüfung gemäß § 20 NÖ BO 2014 hat ergeben, dass kein Widerspruch zu den in Abs. 1 Z 1 bis 7 leg. cit. angeführten Bestimmungen besteht. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1 dritter Satz NÖ BO 2014 sinngemäß.

Die Parteien und Nachbarn wurden nachweislich von dem Vorhaben informiert und haben innerhalb der Frist keine Einwendungen erhoben.

Im Baubewilligungsverfahren sind Nachbarn im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 3 und 4 leg.cit. nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3 beeinträchtigt werden können.

Subjektiv-öffentliche Rechte werden gemäß § 6 Abs. 2 NÖ BO 2014 begründet durch jene Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, der NÖ Aufzugsordnung sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z. 4) sowie
2. den Schutz vor Immissionen (§ 48) ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z.B. aus Heizungs- oder Klimaanlage), gewährleisten und
3. durch jene Bestimmungen über
 - a) die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen, sowie
 - b) gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach lit. a, soweitdie ausreichende Belichtung
 - auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (§ 50 Abs. 2 und 4, § 51 Abs. 2 Z 3, Abs. 4 und 5, § 67 Abs. 1) oder
 - auf bestehende bewilligte Hauptfenster (§ 52 Abs. 2 Z 4, § 53a Abs. 8) der Nachbarnbeeinträchtigt werden könnte.

Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z 1 bis 7 NÖ BO 2014 angeführten Bestimmungen besteht.

Gemäß § 20 Abs. 1 dritter Satz NÖ BO 2014 ist bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, die Prüfung nach Z. 7 auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch diese Genehmigung nicht erfasst ist (vgl. § 23 Abs. 1, Satz 3 iVm § 20 Abs. 1, Satz 3 NÖ BO 2014).

Die Baubewilligung konnte auf Grund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, der Gutachten der Amtssachverständigen und nach Wahrung sämtlicher Parteienrechte erteilt werden. Die Behörde hat festgestellt, dass kein Widerspruch zu den im § 20 Abs. 1 Ziffer 1-7 NÖ Bauordnung angeführten Bestimmungen besteht. Die Prüfung nach der NÖ Bauordnung wurde jedoch auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt nicht durch das Betriebsanlagenrecht (GewO

1994) erfasst ist. Subjektiv-öffentliche Rechte nach § 6 Abs. 2 NÖ Bauordnung werden durch das Bauvorhaben nicht verletzt.

Zu IV.:

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die angeführten Bestimmungen.

Zu I:

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei uns einzu-bringen**. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Zu II., III. und IV.:

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei uns einzu-bringen**. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Höhe der Pauschalgebühr für Beschwerden, Wiedereinsetzungsanträge und Wiederaufnahmeanträge (samt Beilagen) beträgt 30 Euro.

Hinweise:

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamt Österreich (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Als Verwendungszweck ist das Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt Österreich (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Der Eingabe ist - als Nachweis der Entrichtung der Gebühr - der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Ergeht an:

1. Arbeitsinspektorat Wien Nord und NÖ Weinviertel, Fichtegasse 11, 1010 Wien
unter Anschluss der Projektparie C
2. Stadtgemeinde Zistersdorf, z. H. des Bürgermeisters, Hauptstraße 12, 2225
Zistersdorf
unter Anschluss der Projektparie D zur Kenntnis

Für die Bezirkshauptfrau

M o t i t s c h k a



Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf

Zahl
GFW2-BA-2125/002

Datum
21.08.2024

Verhandlungsschrift

Ort der Amtshandlung
Zistersdorf

Beginn
08.30 Uhr

Leiter der Amtshandlung: Josef Motitschka

Schriftführer: Fiona Wurzinger

Weitere amtliche Organe und sonst Anwesende (Name, Funktion):

Bautechnischer Amtssachverständiger
(NÖ Gebietsbauamt Korneuburg): Dipl.Ing. Michael Kriz

Maschinenbautechnischer Amtssachverständiger
(NÖ Gebietsbauamt Korneuburg): Ing. Friedrich Lesnik

Für das Arbeitsinspektorat
Wien Nord und NÖ Weinviertel: Uwe Stecher

Vertreter der Gemeinde: Ing. Jürgen Hochmeister

Projektant: Andreas Sikora
Wolfgang Sikora

f.d. Betriebsinhaberin: Ing. Werner Zeller
Kurt Schwabe
Rafael Janas

Anrainer: Günther Latzenhofer
Franz Österreicher
Helmut Leopold Postl
Walter Josef Rudolf

Gegenstand der Amtshandlung:

ARREA GmbH , Handelsgewerbe, Zistersdorf; gewerbliche Betriebsanlage, Gewerbeverfahren

Vor Beginn der Verhandlung übergibt der Vertreter der Gemeinde Herr Ing. Jürgen Hochmeister die mit Anschlag- und Abnahmevermerk versehene Verhandlungskundmachung.

Der Leiter der Amtshandlung

- prüft die Stellung der Anwesenden sowie etwaige Vertretungsbefugnisse und legt den Gegenstand der Verhandlung dar;
- stellt fest, dass zur Verhandlung rechtzeitig geladen wurde durch
 - x persönliche Verständigung
 - x Anschlag in der Gemeinde

GFW2-BA-2125/002

Seite 1 von 5

- ☐ Verlautbarung in der für amtliche Kundmachungen der Behörde bestimmten Zeitung
- gibt bekannt, dass bis zur mündlichen Verhandlung keine Einwendungen vorgebracht wurden;

A) Sachverhalt

Die ARREA GmbH hat um Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung für die Änderung der Betriebsanlage zur Ausübung des Handelsgewerbes im Standort 2225 Zistersdorf, Niedersulzer Straße 2, Grst.Nr. 573, KG Loidesthal, durch Änderungen von Raumwidmungen, Erweiterung der ehemaligen Düngerhalle in Schauraum 2, Zu- und Umbauten sowie Herstellung von Schauobjekten im Außenbereich, angesucht.

Nach Eröffnung der Verhandlung erfolgt eine Erörterung des Projektes.

Anschließend wird ein Lokalaugenschein durchgeführt.

B) Befund im Gewerbe- und Bauverfahren der Amtssachverständigen für Bau- und Maschinenbautechnik:

Betriebs-, Bautechnische Beschreibung:

Auf dem Grundstück 573, KG Loidesthal, wird das ehemalige Lagerhaus nunmehr für einen Handelsbetrieb genutzt. Es werden vorwiegend Metallprodukte für Wintergärten, Carports, Terrassenüberdachungen, etc. zwischengelagert. Arbeiten werden nur in geringem Ausmaß (z.B.: Ablängen von Metallprofilen auf Kundenwunsch) durchgeführt. Weiter sind Schauräume und Büroräume vorgesehen. Neben den Lagerungen im Gebäudeinneren sind auch Lagerungen auf Freiflächen vorgesehen. Im Bereich der Zufahrt werden im vorderen Bauwich bzw. im westlichen Hofbereich Ausstellungsstücke (Carports, etc.) aufgestellt.

Bezüglich der genauen Objekt- und Nutzungsbeschreibung wird auf die Betriebsbeschreibung und die Baubeschreibung sowie den zugehörigen Einreichplan verwiesen.

Im Zuge der Verhandlung wurden auf Seite 5 der Betriebsbeschreibung die Art der Feuerlöscher korrigiert, da nunmehr vorwiegend Schaumlöscher der Klasse AB in der Betriebsanlage vorhanden sind.

Weiters wurden im Zuge der Verhandlung konkretisiert, dass das 35,96 m² Objekt nicht als Carport sondern lediglich als Ausstellungsstück verwendet wird. Somit werden die Bestimmungen der OIB Richtlinie 2.2 eingehalten.

Der 17,63 m² große „kleine Carport“ weist nur eine Wand auf und ist als bauliche Anlage und nicht als Gebäude einzustufen. Die Gebäude „UD3“ und „UD5“ waren am heutigen Tag nicht mehr vorhanden und wurden diese Bauwerke aus den Einreichplänen entfernt (durchgestrichen).

Maschinenbautechnischer Befund

Die im ehemaligen Lagerhaus vorhandenen Maschinen und Geräte wurden größtenteils entfernt beziehungsweise stillgelegt. Nunmehr wird das Areal als Bürostandort sowie Lager inklusive Manipulation verwendet. Die in der Betriebsanlage vorhandene Kappsäge wird nur in geringem Ausmaß zum Ablängen von Metallprofilen verwendet. Die Manipulation auf dem Betriebsgelände erfolgt mittels Elektro-, Diesel- und Gasstapler, wobei in den Lagerhallen vornehmlich der Elektrostapler zum Einsatz kommt. Die gelegentliche Verwendung des Gas- bzw. Dieselstaplers in den Hallen für kurzfristige Ein- und Auslagerung, wird nur bei geöffneten Toren erfolgen.

Bezüglich der Heizungsanlage, dem Flüssiggaslager, der E-Ladestation und der Lüftungsanlage wird auf die Einreichunterlagen verwiesen, wobei für die Heizungsanlage, die baubehördlich gemeldet wurde, die seinerzeitigen Einreichunterlagen vorliegen.

Die Elektroanlage, die Blitzschutzanlage und die bestehende Fluchtwegorientierungsbeleuchtung werden den neuen Gegebenheiten angepasst.

Da es sich bei diesen Änderungen um keine „wesentliche Änderungen“ im Sinne des Elektrotechnikgesetzes bzw. der Elektrotechnikverordnung handelt, sind die seinerzeitigen elektrotechnischen Vorschriften zum Zeitpunkt der Errichtung anzuwenden.

C) Gutachten des maschinenbautechnischer Amtssachverständigen im Gewerbeverfahren:

Über Frage des Verhandlungsleiters, welche Auflagen zum Schutz der im § 74 Abs. 2 GewO 1994 genannten Interessen durch die Änderung und den Betrieb der Betriebsanlage erforderlich sind, wird seitens des Amtssachverständigen folgendes Gutachten abgegeben:

1. In der Betriebsanlage ist ein Prüfbefund über die geänderte Elektroanlage und die Blitzschutzanlage aufzulegen. In diesen ist der ordnungsgemäße Zustand der Anlagen seitens einer elektrotechnischen Fachkraft zu bestätigen. Im Prüfbefund für die Elektroanlage ist auch auf die Fluchtwegorientierungsbeleuchtung einzugehen.
2. Das Flüssiggaslager ist blitzschutzmäßig zu erden und durch folgende Aufschriften zu kennzeichnen:
„Flüssiggaslager“
„Zutrittsverbot für Unbefugte“
„Feuer, offenes Licht und Rauchen verboten“
Weiters ist die max. Lagermenge (kg) ordnungsgemäß anzuschreiben.

D) Gutachten des Amtssachverständigen für Bautechnik im Gewerbeverfahren:

Über Frage des Verhandlungsleiters, welche Auflagen zum Schutz der im § 74 Abs. 2 GewO 1994 genannten Interessen durch die Änderung und den Betrieb der Betriebsanlage erforderlich sind, wird seitens des Amtssachverständigen folgendes Gutachten abgegeben:

3. Sämtliche Notausgangstüren sind entweder während der Betriebszeiten in unversperrtem Zustand zu halten oder mit Notausgangsschlössern gemäß ÖNORM EN 179 zu versehen. Hierüber ist von der ausführenden Fachfirma der Behörde nachweisen, dass die verwendeten Bauteile und Beschläge eine behördlich anerkannte Zulassung besitzen.
4. Über die brandschutztechnische Ausführung, speziell im Hinblick auf die Brandwiderstandsklassen der tragenden Bauteile sowie der brandabschnittsbildenden Wände gemäß dem vorgelegten Projekt ist eine Ausführungsbestätigung des Bauführer oder der ausführenden Firma ständig in der Betriebsanlage zur Einsichtnahme durch Behördenorgane aufzulegen.

5. Für die Befestigung der Kragarmregale an den Wandflächen ist die Bestätigung über die ordnungsgemäße Befestigung und Eignung des Untergrundes, ausgestellt durch einen hiezu befugten Fachmann ständig in der Betriebsanlage zur Einsichtnahme durch Behördenorgane aufzulegen. Überdies ist bei den Regalen die zulässige Tragkraft gut sichtbar und dauerhaft anzuschreiben.
6. Glasscheiben in Türen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über FOK aus zumindest ESG herzustellen oder in geeigneter Form gegen Eindrücken zu sichern. Im Falle der Ausführung von Sicherheitsglas ist ein diesbezüglicher Nachweis der ausführenden Firma ständig in der Betriebsanlage zur Einsichtnahme durch Behördenorgane aufzulegen.

**E) Stellungnahme des Vertreters des Arbeitsinspektorates Wien Nord
NÖ Weinviertel:**

Der Vertreter des Arbeitsinspektorates beantragt den Bescheid sowie die von den Amtssachverständigen vorgeschlagenen Auflagen mit Ausnahme der ersten beiden des bautechnischen Amtssachverständigen (3 und 4) auch gemäß § 93 Abs. 3 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz vorzuschreiben.

Weiters wird die Vorschreibung folgender Aufträge gemäß dieser Gesetzesbestimmung beantragt.

7. Nachstehende Türen sind als Notausgänge im Sinne der Arbeitsstättenverordnung einzurichten, zu kennzeichnen und jederzeit in ihrer Funktion uneingeschränkt benutzbar zu halten:
 - a) Alle Türen, die in den Plänen mit NA bzw. mit Fluchtwegspfeilen dargestellt sind.

Folgende Mängel wurden festgestellt:

- a) An den Regalen fehlen die Hinweise über die Tragkraft.

Die Überprüfung der Behebung dieser Mängel wird vom Arbeitsinspektorat selbstständig durchgeführt. Es sind daher auch diesbezügliche Nachweise direkt an das Arbeitsinspektorat zu übermitteln.

F) Ausnahmeansuchen gemäß § 95 Arbeitnehmerschutzgesetz (ASchG) von den Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung (AStV)

Im Zuge der Verhandlung wird vom Betreiber der Antrag um Ausnahme nach dem ASchG von den Bestimmungen des **§ 33 Abs. 5 AStV** gestellt.

Als Ersatzmaßnahmen wird Folgendes vorgeschlagen:

1. Als Ersatz für die fehlende Lüftung des Vorraumes zur Herrentoilette und als Ersatzmaßnahme für den fehlenden Vorraum der Frauentoilette wird in beiden WC-Zellen ein Ventilator mit mindestens 3-minütigem Nachlauf eingebaut.

Weiters liegt dem Projekt ein Ausnahmeansuchen gemäß § 95 ASchG von den Bestimmungen des § 30 Abs. 4 Zi. 7 AStV bei, wonach in den nicht konditionierten Lager-

räumen und im Schauraum 2 keine Temperierung auf mindestens 16° C durchgeführt wird.

Seitens des Vertreters/der Vertreterin des Arbeitsinspektorates wird dazu folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Vertreter des Arbeitsinspektorates erhebt keinen Einwand gegen die Erteilung der Ausnahmen gemäß § 95 (3) ASchG. Es wird beantragt, die oben angeführten Ersatzmaßnahmen als Bescheidbestandteil aufzunehmen. Die Ersatzmaßnahmen für die Nichtbeheizung der erwähnten Räume sind im beiliegenden Ansuchen angeführt.

G) Erklärungen:

Folgende Unterlagen wurden dem Verhandlungsleiter übergeben:

- Vertreter des Arbeitsinspektorates: die Kostennote
- Gemeinde: Anschlag
- Amtssachverständiger für Maschinenbautechnik: Parie B

Vorzeitig von der Verhandlung entfernt hat sich, ohne Einwände gegen das gegenständliche Verfahren zu erheben:

- Ing. Jürgen Hochmeister (bis 09:00 Uhr)
- Helmut Leopold Postl (bis 09:00 Uhr)
- Walter Josef Rudolf (bis 09:00 Uhr)
- Günther Latzenhofer (bis 09:15 Uhr)
- Franz Österreicher (anwesend von 09:00 Uhr bis 09:15 Uhr)

Da diese Niederschrift elektronisch erstellt wurde und an Ort und Stelle nicht ausgedruckt werden konnte, unterbleibt die Fertigung durch die übrigen beigezogenen Personen (§ 14 Abs. 5 AVG).

Sonstige Erklärungen werden nicht abgegeben.

Auf die Verlesung der laut diktierten Verhandlungsschrift wird einvernehmlich verzichtet.

Das Verhandlungsergebnis wird von den Verhandlungsteilnehmern zur Kenntnis genommen.

Der Verhandlungsleiter bestätigt die Richtigkeit der schriftlichen Wiedergabe der Amtshandlung.

Alle Personen, die die Verhandlungsschrift nicht unterfertigt haben, haben sich – ohne Einwände zu erheben – vor Abfassung der Niederschrift von der Verhandlung entfernt.

Da keine weiteren Einwände eingebracht werden, schließt der Verhandlungsleiter die Verhandlung.

Ende der Amtshandlung: 11:30 Uhr

Dauer: 6/2 Std.

4 LO, 1 BO

Unterschriften

des Leiters der Amtshandlung: Josef M O T I T S C H K A



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:

www.noe.gv.at/amtssignatur

Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf

Zahl
GFW2-BO-2121/002

Datum
21.08.2024

Niederschrift

Ort der Amtshandlung
Zistersdorf

Beginn
08:30 Uhr

Leiter der Amtshandlung:

Josef Motitschka

Schriftführer:

Fiona Wurzinger

Weitere amtliche Organe und sonst Anwesende (Name, Funktion):

Bautechnischer Amtssachverständiger
(NÖ Gebietsbauamt Korneuburg):

Dipl.Ing. Michael Kriz

Vertreter der Gemeinde:

Ing. Jürgen Hochmeister

Projektant:

Andreas Sikora
Wolfgang Sikora

f.d. Betriebsinhaberin:

Ing. Werner Zeller
Kurt Schwabe
Rafael Janas
(Mail-Adresse)

Gegenstand der Amtshandlung:

ARREA GmbH, Handelsgewerbe, Zistersdorf; gewerbliche Betriebsanlage, Bauverfahren

Der Leiter der Amtshandlung

- prüft die Stellung der Anwesenden sowie etwaige Vertretungsbefugnisse und legt den Gegenstand der Verhandlung dar;

A) Sachverhalt

Die ARREA GmbH hat um Erteilung der Baubewilligung für das Vorhaben Erweiterung der ehemaligen Düngerrhalle in Schauraum 2, Zu- und Umbauten und Herstellung von Schauobjekten im Außenbereich auf dem Grundstück Nr. 573, KG Loidesthal, Gemeinde Zistersdorf, angesucht.

B) Gutachten der Amtssachverständigen für Bautechnik im Bauverfahren:

Vorprüfung gem. § 20, NÖ BO 2014

Befund

GFW2-BO-2121/002

Seite 1 von 3

Gemäß NÖ Bauübertragungsverordnung ist die Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf auch für das baurechtliche Verfahren zuständige Baubehörde. Gemäß § 20 NÖ BauO 2014 hat die Baubehörde bei genehmigungspflichtigen Betriebsanlagen nur noch jene Agenden zu berücksichtigen, welche nicht im gewerberechtlichen Verfahren behandelt wurden.

Im gewerberechtlichen Verfahren wurden im Wesentlichen die bautechnischen Bestimmungen der OIB Richtlinien 1-5 abgearbeitet. Hinsichtlich OIB Richtlinie 4 ist anzumerken, dass bezüglich Barrierefreiheit keine Anforderungen an das Vorhaben zu stellen sind.

Hinsichtlich der OIB Richtlinie 6 wurde ein Energieausweis vorgelegt, welcher von einem befugten Verfasser unterfertigt ist. Da bei einer Stichprobe keine Auffälligkeiten gefunden wurden, wird auf eine vertiefte Prüfung des Energieausweises verzichtet.

In der Betriebsanlage sind nicht mehr als 10 Arbeitsplätze vorgesehen und ergeben sich hierdurch 2 Pflichtstellplätze für KFZ und ein Pflichtstellplatz für ein Fahrrad. Mit den vorgesehenen KFZ-Stellplätzen sind die Pflichtstellplätze vorhanden und können Fahrräder unterhalb der Flugdächer ebenfalls abgestellt werden.

Bezüglich der Ausstellungsbauten im vorderen Bauwich wird darauf hingewiesen, dass im vorderen Bauwich keine Gebäude errichtet werden dürfen. Es ist daher darauf zu achten, dass die überdachten Ausstellungsbauten nicht mehr als eine Wand aufweisen.

Gutachten

Aus bautechnischer Sicht kann das Vorhaben zur Kenntnis genommen werden sofern die im Gewerbeverfahren vorgeschriebenen Bedingungen und Auflagen eingehalten werden und sind daher im Bauverfahren keine zusätzlichen Auflagen erforderlich.

Aus baurechtlicher Sicht wird auf die Widersprüche zu Bestimmungen der NÖ Bauordnung bezüglich des Verbotes zur Errichtung von Gebäuden im vorderen Bauwich hingewiesen.

C) Erklärungen:

Vorzeitig von der Verhandlung entfernt hat sich, ohne Einwände gegen das gegenständliche Verfahren zu erheben:

- Ing. Jürgen Hochmeister (bis 09:00 Uhr)

Da diese Niederschrift elektronisch erstellt wurde und an Ort und Stelle nicht ausgedruckt werden konnte, unterbleibt die Fertigung durch die übrigen beigezogenen Personen (§ 14 Abs. 5 AVG).

Sonstige Erklärungen werden nicht abgegeben.

Ende der Amtshandlung: 11:30 Uhr

Dauer: 6/2 Std.

4 LO, 1 BO

Unterschriften

des Leiters der Amtshandlung: Josef M O T I T S C H K A

GFW2-BO-2121/002

Seite 2 von 3