



# Merkblatt

## Errichtung von Beherbergungsstätten

## Umwidmung von Nutzungseinheiten in Beherbergungsstätten

### ERRICHTUNG VON BEHERBERGUNGSSTÄTTEN

### UMWIDMUNG VON NUTZUNGSEINHEITEN IN BEHERBERGUNGSSTÄTTEN

Gemäß § 121 Abs. 1 BO handelt es sich bei Beherbergungsstätten um „**zentral verwaltete Unterkünfte**, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften **gemeinschaftliche Anlagen** vorgesehen sind und die als **eigenständiges Gebäude** oder als **Teil eines Gebäudes** errichtet werden können“.

Die Anforderungen für Beherbergungsstätten gelten für die Errichtung oder die Umwidmung von einzelnen Nutzungseinheiten zu Beherbergungsstätten, unabhängig davon, ob sich das Gebäude in einer Wohnzone befindet und eine Abweichung gem. § 7a Abs. 5 BO zur Anwendung kommt oder das Gebäude außerhalb der Wohnzone liegt oder nur Umwidmungen von Büros, Lagerräumen, etc. beabsichtigt sind

### BEI DER ERRICHTUNG VON BEHERBERGUNGSSTÄTTEN ODER BEI DER UMWIDMUNG EINZELNER EINHEITEN ZU BEHERBERGUNGSSTÄTTEN IST DAHER AUF DIE EINHALTUNG FOLGENDER VORAUSSETZUNGEN ZU ACHTEN:

1. Auf den Plänen müssen die **Nutzungseinheiten als Beherbergungsstätte** ausgewiesen werden.
2. Die **zentrale Verwaltung** der Beherbergungsstätte muss nachvollziehbar aus der Legende hervorgehen (siehe Mustertabelle unten).
3. Eine Beherbergungsstätte besteht aus mindestens zwei Nutzungseinheiten, bei denen es sich gem. § 119 BO Abs. 1 BO um **Wohneinheiten oder Zimmereinheiten** handelt.
4. Die einzelnen Aufenthaltsräume der Beherbergungsstätte sind gem. § 119 Abs. 3 BO als **Unterkunftsräume** zu bezeichnen.
5. Sämtliche Nutzungseinheiten einer Beherbergungsstätte müssen **funktional eine Einheit bilden und in einem Gebäudeteil** errichtet werden. Das bedeutet, dass einzelne Nutzungseinheiten nicht verstreut über das Gebäude verteilt werden dürfen.
6. Jeder Beherbergungsstätte muss **eine Anlage, die für das gemeinsame Wirtschaften oder Wohnen** vorgesehen ist, zugeordnet sein und mit anderen Nutzungseinheiten der Beherbergungsstätte eine funktionale Einheit bilden.
7. Aus der **Widmung** muss die Anlage für das **gemeinsame Wirtschaften oder Wohnen eindeutig** hervorgehen (z.B. Lounge, Gepäckdepot, Waschküche, Gemeinschaftsraum etc.). Toiletteanlagen, Bäder, Wohnküchen bzw. Küchen die funktional im Zusammenhang mit einer Nutzungseinheit stehen, sind keine Anlagen für das gemeinsame Wirtschaften oder Wohnen.
8. Räume in denen Anlagen für das gemeinsame Wirtschaften oder Wohnen vorgesehen sind, sind mittels Trennwänden zu Räumen anderer Nutzung auszuführen.
9. Die **Größe** des Raums für das gemeinsame Wirtschaften oder Wohnen muss der Größe der Beherbergungsstätte entsprechend sein, die Mindestgröße hat jedoch 1,8 m<sup>2</sup> zu betragen. (Anm: die 1,8 m<sup>2</sup> sind ein Wert aus den OIB Richtlinien für WCs mit nach innen öffnenden Türen und stellen einen Analogieschluss dar, da ein Gemeinschaftsraum nicht kleiner als ein Einzelraum sein kann)
10. Die Anlage für das gemeinsame Wirtschaften oder Wohnen muss aus den allgemeinen Teilen des Gebäudes zugänglich sein

**ERFORDERLICHE ZUSÄTZLICHE BELEGE ZUR BEURTEILUNG GEM. §63 ABS. 2 BO:**

Es ist ein **Betriebskonzept** für die Beherbergungsstätte vorzulegen. Dieses hat jedenfalls folgende Angaben zu enthalten:

- Angaben zu Einrichtung und Ausstattung der für Beherbergungszwecke zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten.
- Art der zentralen Übernahme / Verrechnung von Abgaben.
- Die maximale Aufenthaltsdauer der Gäste.
- Sonstige angebotene Service- bzw. Dienstleistungen z.B. Internetzugang, „ORF Abgabe“, ev. Verpflegung, Reinigung, Wäscheservice

**BEISPIEL FÜR ANGABEN AUF DER LEGENDE Z.B.:**

| Zentral verwaltete Beherbergungsstätte bestehend aus: |                                                                                  |                   |                  |            |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------|
| Top                                                   | Nutzungseinheit                                                                  | Raumwidmung       | Nutzfläche       | Bettenzahl |
| 1                                                     | Beherbergungsstätte<br>/ Wohneinheit                                             | Unterkunftsraum 1 | # m <sup>2</sup> | #          |
|                                                       |                                                                                  | Unterkunftsraum 2 | # m <sup>2</sup> | #          |
|                                                       |                                                                                  | WC                | # m <sup>2</sup> |            |
|                                                       |                                                                                  | Bad               | # m <sup>2</sup> |            |
|                                                       |                                                                                  | Küche             | # m <sup>2</sup> |            |
| 2                                                     | Beherbergungsstätte<br>/ Zimmereinheit                                           | Unterkunftsraum 1 | # m <sup>2</sup> | #          |
| 3                                                     | Beherbergungsstätte<br>/ Raum für<br>gemeinsames<br>Wirtschaften und<br>Arbeiten | Gepäckdepot       | # m <sup>2</sup> | 0          |