

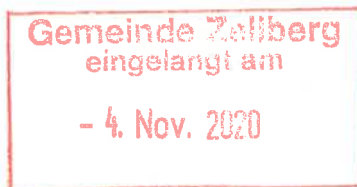


Amtssigniert, SID2020111007033  
Informationen unter: [amtssignatur.tirol.gv.at](https://amtssignatur.tirol.gv.at)

Bezirkshauptmannschaft Schwaz

**Gewerbe und Wirtschaft**

lt. Verteiler



Mag. Rene Winkler

Telefon +43 5242 6931 5870

Fax +43 5242 6931 745805

[bh.schwaz@tirol.gv.at](mailto:bh.schwaz@tirol.gv.at)

**Reinhard Hanser, Zellberg;**

**Ferienhaus "Zur schönsten Aussicht" auf Gp. .302/1 KG Zellberg**

**Zu- und Umbau**

**bau- und gewerberechtliches Verfahren**

Geschäftszahl – bei Antworten bitte angeben

SZ-BA-3698/1/2-2020

Schwaz, 02.11.2020

## KUNDMACHUNG

Herr Reinhard Hanser, Zellbergeben 27, 6277 Zellberg, hat mit Schreiben vom 14.07.2020 bzw. 27.10.2020, eingelangt am 28.10.2020, bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz um die bau- und gewerbebehördliche Genehmigung für die Errichtung eines Zu- und Umbaus sowie eine Nutzungsänderung beim bestehenden Gebäude auf Gp .302/1 KG Zellberg angesucht.

### Beschreibung des Vorhabens:

#### Angaben zum Antragsteller

- Name: Reinhard Hanser
- Adresse: Zellbergeben 27  
6277 Zellberg
- Auskunftsperson: Reinhard Hanser  
Tel.: + 43 (0) 5282 211 53  
+43 (0) 664 422 04 49

### **Allgemeine Angaben zur Betriebsanlage**

- Standortbezirk: Schwaz
- Standortgemeinde mit Postleitzahl: A- 6277 Zellberg, Zellberg 154
- Katastralgemeinde: KG Zellberg, 87125
- Grundstücksnummer: .302/1

- Flächenwidmung lt. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Zellberg:

Laut gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Zellberg, wird das Betriebsgrundstück als „**Sonderfläche standortgebunden**“ gemäß § 43 (1) a TROG 2011 mit Festlegung des Verwendungszwecks (Ausflugsgasthof), ausgewiesen.

### **Beschreibung des Betriebsgrundstückes und Umgebungsbeschreibung**

Die Betriebsanlage befindet sich im Gemeindegebiet der Gemeinde Zellberg und ist über die Gemeindestraße erreichbar.

Im Norden der Betriebsanlage befinden sich ein Wohnhaus und unbebautes Freiland.

Östlich und südlich des Betriebsgrundstückes befindet sich unbebautes Freiland.

Im Westen befindet sich eine Werkstatt und sonst unbebautes Freiland

### **Betriebszeiten und Angaben zu MitarbeiterInnen**

Es handelt sich um einen ganz Jahres Saisonbetrieb.

In der Betriebsanlage werden keine MitarbeiterInnen beschäftigt.

Tätigkeiten der Zimmerreinigung sowie der Reinigung der Saunabereiche, werden von Familienmitgliedern vorgenommen.

### **Heizung, Stromversorgung, Wasserversorgung, Schmutzwasser-, Abfall-entsorgung, Oberflächenentwässerung**

- Heizung: Ölfeuerungsanlage mit 5.000l Fassungsvermögen, gelagert in 5 Reihentanks im KG, Heizöl EL
- Stromversorgung: TIWAG
- Wasserversorgung: Eigene Wasserquelle
- Abwasserentsorgung: Die Abwasserentsorgung erfolgt in den öffentlichen Kanal der Gemeinde Zellberg.

Oberflächenentwässerung: Die Dachflächen des Bestandsgebäudes, werden nur um das neue Treppenhaus (ca. 44m<sup>2</sup>) erweitert. Die schon vorhandene Entwässerung wird weiter verwendet.

### **Allgemeinbeschreibung aller Geschossen**

Das Gebäude wird aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und zwei Obergeschossen bestehen. Die Erschließung aller Geschosse, erfolgt über ein brandschutztechnisch abgetrenntes Treppenhaus, mit einem sicheren Endausgang im 1.Obergeschoss.

Im Treppenhaus wird ein Personenaufzug eingerichtet.

Das Untergeschoss wird aus einem Technikraum, Heizraum, Tankraum, zwei Waschräumen, Lagerräumen einem Ruheraum mit Sauna und einem Schiraum bestehen.

Im Erdgeschoss werden drei Schlafzimmer mit je einem Bad und der Essraum mit Küche geplant. Weiters wird an das Treppenhaus ein Putzraum angebaut.

Das 1.Obergeschoss wird aus sechs Zimmern mit je einem Bad und einem Putzraum beim Treppenhaus bestehen. In diesem Geschoss befindet sich auch der Haupteingang bzw. Endausgang vom Treppenhaus.

Im 2.Obergeschoss befindet sich die Privatwohnung der Betreiberfamilie.

Das gesamte Geschoss wird ausschließlich privat genutzt.

In der gesamten Betriebsanlage werden sich insgesamt 22 Gästebetten befinden.

Aus dem Genehmigungsansuchen hat sich ergeben, dass die gegenständliche Anlage den Bestimmungen des § 359b Gewerbeordnung 1994 unterliegt und daher ein vereinfachtes Verfahren durchzuführen ist.

In dieser Angelegenheit findet eine mündliche Verhandlung am

**Dienstag, den 17.11.2020**

**um ca. 11:30 Uhr**

**im Gemeindeamt der Gemeinde Zellberg** statt. Bitte bringen Sie diese Verständigung sowie allenfalls im Verteiler neben Ihrem Namen angeführte weitere Unterlagen zur Verhandlung mit.

**Beteiligte** können persönlich zur Verhandlung kommen, an ihrer Stelle einen Bevollmächtigten/eine Bevollmächtigte entsenden oder gemeinsam mit ihrem/ihrer Bevollmächtigten zur Verhandlung kommen.

Bevollmächtigter/Bevollmächtigte kann eine eigenberechtigte natürliche Person, eine juristische Person oder eine eingetragene Personengesellschaft sein. Personen, die unbefugt die Vertretung anderer zu Erwerbszwecken betreiben, dürfen nicht bevollmächtigt werden.

Der/Die Bevollmächtigte eines/einer Beteiligten muss mit der Sachlage vertraut sein und sich durch eine schriftliche Vollmacht ausweisen können. Die Vollmacht hat auf Namen oder Firma zu lauten.

Eine schriftliche Vollmacht ist nicht erforderlich,

- wenn sich der/die Beteiligte durch eine zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person (zB einen Rechtsanwalt/eine Rechtsanwältin, einen Notar/eine Notarin, einen Wirtschaftstreuhänder/eine Wirtschaftstreuhänderin oder einen Ziviltechniker/eine Ziviltechnikerin) vertreten lässt,
- wenn der/die Bevollmächtigte des/der Beteiligten seine/ihre Vertretungsbefugnis durch seine/ihre Bürgerkarte nachweist,
- wenn sich der/die Beteiligte durch uns bekannte Angehörige (§ 36a des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG), Haushaltsangehörige, Angestellte oder durch uns bekannte Funktionäre/Funktionärinnen von Organisationen vertreten lässt und kein Zweifel an deren Vertretungsbefugnis besteht oder
- wenn der/die Beteiligte gemeinsam mit seinem/ihrer Bevollmächtigten zur Verhandlung kommt.

**Beteiligte** können in die für das Verfahren eingereichten Pläne und sonstigen Behelfe bis zum Tag vor der Verhandlung bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz, Gewerbereferat, Zimmer H209 während der Zeiten des Parteienverkehrs und bei der Gemeinde **Zellberg** Einsicht nehmen. Bei Einsichtnahme in der Bezirkshauptmannschaft Schwaz wird um vorherige Terminvereinbarung mit dem zuständigen Sachbearbeiter ersucht.

Abgesehen von dieser Bekanntmachung und der persönlichen Verständigung der uns bekannten Beteiligten wird die Verhandlung durch Anschlag in der Gemeinde, Verlautbarung an der Amtstafel und Verlautbarung an der elektronischen Amtstafel unter <http://www.tirol.gv.at/bezirke/schwaz> (Kundmachungen) der Bezirkshauptmannschaft Schwaz kundgemacht.

Als **Antragsteller** ist zu beachten, dass die Verhandlung in Ihrer Abwesenheit durchgeführt oder auf Ihre Kosten vertagt werden kann, wenn Sie die Verhandlung versäumen bzw. Ihr Vertreter diese versäumt. Wenn Sie aus wichtigen Gründen (z.B. Krankheit, Gebrechlichkeit oder Urlaubsreise) nicht kommen können, teilen Sie dies sofort mit, damit allenfalls der Termin verschoben werden kann.

**Beteiligte** verlieren ihre Parteistellung, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei uns oder während der Verhandlung Einwendungen erheben. Außerhalb der Verhandlung schriftlich erhobene Einwendungen müssen spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bis zum Ende der Amtsstunden bei uns eingelangt sein.

Wenn ein Beteiligter/eine Beteiligte jedoch durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis verhindert war, rechtzeitig Einwendungen zu erheben und ihn/sie kein Verschulden oder nur ein milderer Grad des Versehens trifft, kann er/sie binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses, das ihn/sie an der Erhebung von Einwendungen gehindert hat, jedoch spätestens bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Entscheidung der Sache, bei uns Einwendungen erheben. Diese Einwendungen gelten dann als rechtzeitig erhoben. Bitte beachten Sie, dass eine längere Ortsabwesenheit kein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis darstellt.

**Rechtsgrundlage:** § 359b Abs. 2 Gewerbeordnung 1994 und §§ 40 bis 42 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG

Gemäß § 75 Abs. 2 Gewerbeordnung 1994 gelten als **Nachbarn im Sinne der Gewerbeordnung** alle Personen, die durch die Errichtung, den Bestand oder den Betrieb einer Betriebsanlage gefährdet oder belästigt oder deren Eigentum oder sonstige dingliche Rechte gefährdet werden könnten. Als Nachbarn gelten nicht Personen, die sich vorübergehend in der Nähe der Betriebsanlage aufhalten und nicht im Sinne des vorherigen Satzes dinglich berechtigt sind. Als Nachbarn gelten jedoch die Inhaber von Einrichtungen, in denen sich, wie etwa in Beherbergungsbetrieben, Krankenanstalten und Heimen,

regelmäßig Personen vorübergehend aufhalten, hinsichtlich des Schutzes dieser Personen, und die Erhalter von Schulen hinsichtlich des Schutzes der Schüler, der Lehrer und der sonst in Schulen ständig beschäftigten Personen.

Innerhalb oben genannter Frist können Nachbarn von ihrem **Anhörungsrecht** Gebrauch machen und einwenden, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nicht vorliegen. Erheben sie innerhalb der gesetzten Frist keine diesbezüglichen Einwendungen, endet die Parteistellung. Darüber hinaus gehend steht den Nachbarn keine Parteistellung zu.

Gemäß § 33 der Tiroler Bauordnung 2018 sind **Parteien im Bauverfahren** der Bauwerber, die Nachbarn und der Straßenverwalter. Als **Nachbarn** im Sinne der Tiroler Bauordnung 2018 gelten gemäß § 33 Abs. 2 die Eigentümer der Grundstücke, die unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 15 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen und deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 50 m zu einem Punkt der baulichen Anlage oder jenes Teiles der baulichen Anlage, die (der) Gegenstand des Bauvorhabens ist, liegen. Nachbarn sind weiters jene Personen, denen an einem solchen Grundstück ein Baurecht zukommt.

**Ergeht an:**

1. Reinhard Hanser, Zellbergeben 27/2, 6277 Zellberg; (RSb)
2. das Arbeitsinspektorat Tirol, Arzler Straße 43a, 6020 Innsbruck, zur Kenntnis, mit der Bitte um Teilnahme;
3. Herrn Ing. Mag. Anton Strobl, im Hause, zur Kenntnis, mit der Bitte um Teilnahme;
4. die Tiroler Landesstelle für Brandverhütung, z.H. Herrn Ing. Helmut Agostini, Sterzinger Straße 2 (Stöcklgebäude), 6020 Innsbruck; zur Kenntnis, mit der Bitte um Teilnahme;
5. die AUTARC ZT GmbH, z.H. Herrn Arch. DI Christian Kotai, Huberstraße 34c, 6200 Jenbach; als hochbautechnischer Sachverständiger, mit der Bitte um Teilnahme; (*unter Anschluss des Bescheids über die Bestellung zum hochbautechnischen Sachverständigen und von Projektsunterlagen*)
6. den Abwasserverband Achensee-Inntal-Zillertal AIZ, z.H. Herrn Dipl.-HTL-Ing. Josef Dengg, Nr. 150, 6261 Strass im Zillertal, zur Kenntnis, mit der Bitte um Teilnahme; (per E-Mail)
7. Frau Julia Garber, Schlitters 152b/Top 3, 6262 Schlitters, RSb
8. Herr Markus Garber, Zellberg 155, 6277 Zellberg, RSb
9. Herr Maximilian Garber, Zellberg 156, 6277 Zellberg, RSb
10. Technisches Büro M.O. Projektwerk eU, als Projektant zur Kenntnis;
11. Planungsbüro Breuß GmbH, als Projektant zur Kenntnis;
12. die Gemeinde Zellberg (*3-fach*), mit der Bitte um Anschlag dieser Kundmachung an der Amtstafel sowie in den der Betriebsanlage unmittelbar benachbarten Häusern bzw. um persönliche Verständigung der Nachbarn, soweit sie nicht bereits im Verteiler der Kundmachung angeführt sind; (*unter Anschluss von Projektsunterlagen*)
13. Öffentliche Bekanntmachung durch Anschlag an der **Amtstafel** sowie an der **elektronischen Amtstafel** unter <http://www.tirol.gv.at/bezirke/schwaz> (siehe Kundmachungen).

Für den Bezirkshauptmann:

Mag. Winkler

Angeschlagen an der Amtstafel  
des Gemeindeamtes Zellberg  
vom 04.11.2020 bis 17.11.2020  
Der Bürgermeister:

