



Amtssigniert, SID2026091104901
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

BH Schwaz, Franz-Josef-Straße 25, 6130 Schwaz Österreich

lt. Verteiler

**Gemeinde Zellberg
eingelangt am**

14. Sep. 2026

**Bezirkshauptmannschaft Schwaz
Gewerbe und Wirtschaft**

HR Mag. Rene Winkler
Franz-Josef-Straße 25
6130 Schwaz
+43 5242 6931 5870
bh.sz.gewerbe@tirol.gv.at
www.tirol.gv.at

Informationen zum rechtswirksamen Einbringen und
Datenschutz unter www.tirol.gv.at/information

Geschäftszahl – beim Antworten bitte angeben
SZ-BA-1193/3/3-2026
Schwaz, 07.09.2026

**Hotel Englhof - Hotter e.U., Zellberg;
Gastgewerbe - Hotel "Englhof" auf Gp. 49/12 KG Zellberg
Abbruch Garage und Neuerrichtung Nebengebäude mit Personalzimmern
bau- und gewerberechtliches Verfahren**

KUNDMACHUNG

Die Hotel Englhof – Hotter e.U., Zellberggeben 28, 6277 Zellberg, hat mit Schreiben vom 12.08.2026, eingelangt am 26.08.2026, bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz um die bau- und gewerbebehördliche Genehmigung für den Abbruch einer bestehenden Garage und den Neubau eines Nebengebäudes auf Gp. 49/12 KG Zellberg angesucht.

Beschreibung des Vorhabens:

Die bestehende Garage an der Westseite des Grundstücks wird abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Im Erdgeschoss entstehen 3 überdachte PKW-Stellplätze, ein Fahrradraum für die Hotelgäste sowie ein Müllraum und ein Batterieraum. Im Obergeschoss werden 4 Personalzimmer mittels Container-Modulen errichtet. Die Erschließung erfolgt über eine nordseitige Freitreppe. Das Gebäude wird mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 3° überdacht. Auf dem Pultdach wird eine PV-Anlage mit 13 kWp angebracht. Am bestehenden Beherbergungsbetrieb erfolgen durch das Projekt keine Änderungen.

Durch das Projekt entstehen folgende Räumlichkeiten:

Erdgeschoss:

- Überdachter Abstellplatz
- Fahrradraum

- Müllraum
- Batterieraum

Obergeschoss:

- 4x Personalzimmer mit Du/WC

Die überdachte Fläche beträgt: **159,63 m²**

Der umbaute Raum gem. TVAG beträgt: **640,68 m²**

Der umbaute Raum gem. TROG beträgt: **727,18 m³**

Das Projekt ist auf den Einreichplänen der „Planungsbüro Hofer KG“ vom 08.07.2026 ersichtlich.

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 06.10.2026

um ca. 08:45 Uhr

an Ort und Stelle 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 203 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 [Bezirkshauptmannschaft Schwaz | Land Tirol](#) (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 hinausgehend steht den Nachbarn keine Parteistellung zu.

Gemäß § 33 der Tiroler Bauordnung 2022 sind **Parteien im Bauverfahren** der Bauwerber, die Nachbarn und der Straßenverwalter. Als **Nachbarn** im Sinne der Tiroler Bauordnung 2022 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. die Hotel Enghof – Hotter e.U., Zellbergeben 28, 6277 Zellberg; (RSb)
2. das Arbeitsinspektorat Tirol, Arzler Straße 43a, 6020 Innsbruck, zur Kenntnis, mit der Bitte um Teilnahme; (*unter Anschluss von digitalen Projektunterlagen*)
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, Ing.-Etzel-Straße 9/3. Stock, 6020 Innsbruck, **die Projektunterlagen liegen in der Bezirkshauptmannschaft Schwaz zur Abgab einer Stellungnahme auf;** (per E-Mail)
5. die AUTARC ZT GmbH, z.H. Herrn Arch. DI Armin Autengruber, Huberstraße 34c, 6200 Jenbach; als hochbautechnischer Sachverständiger, mit der Bitte um Teilnahme; (*unter Anschluss des Bescheids über die Bestellung zum hochbautechnischen Sachverständigen und von digitalen Projektunterlagen*)
6. die Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Mittleres Inntal, Josef-Wilbergerstraße 41, 6020 Innsbruck; zur Kenntnis, mit der Bitte um Teilnahme; (*unter Anschluss von digitalen Projektunterlagen*)
7. das Amt der Tiroler Landesregierung, Landesbaudirektion, Abteilung Emissionen Sicherheitstechnik Anlagen, z.H. Herrn Ing. Christoph Mairhofer, Herrngasse 1-3, 6020 Innsbruck, zur Kenntnis, mit der Bitte um Teilnahme; (*unter Anschluss der Unterlagen für die PV-Anlage*)
8. das Amt der Tiroler Landesregierung, Baubezirksamt Innsbruck, Landesstraßenverwaltung, Valiergasse 1, 6020 Innsbruck, zur Kenntnis, mit der Bitte um Teilnahme; (per ELAK) (*unter Anschluss des digitalen Lageplans*)
9. Frau Maria Kreiner, Häusern 4/1, 6070 Ampass; (RSb)
10. Frau Kordula Leo, Zellbergeben 25/1, 6277 Zellberg; (RSb)
11. Herrn Peter-Karl Leo, Zellbergeben 25/1, 6277 Zellberg; (RSb)
12. Herrn Maximilian Schiestl, Afelden 152, 6283 Hippach; (RSb)
13. Frau Anita Pancheri, Mühlbachsiedlung 207/1, 6280 Rohrberg; (RSb)
14. Herrn Walter Pancheri, Mühlbachsiedlung 207/1, 6280 Rohrberg; (RSb)
15. Frau Helene-Barbara Leo, Nagerlgasse 12/Top 6, 6263 Fügen; (RSb)
16. Herrn Reinhard Hanser, Zellbergeben 27/2, 6277 Zellberg; (RSb)
17. Herrn Christoph Daxgabier, Zellbergeben 33, 6277 Zellberg; (RSb)
18. das Planungsbüro Hofer OG, als Projektant zur Kenntnis; (per E-Mail)
19. 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 digitalen Projektunterlagen*)

20. Öffentliche Bekanntmachung durch Anschlag an der **Amtstafel** sowie an der **elektronischen Amtstafel** unter [Bezirkshauptmannschaft Schwaz | Land Tirol](#) (siehe Kundmachungen).

Für den Bezirkshauptmann:

Mag. Winkler

Angeschlagen an der Amtstafel
des Gemeindeamtes Zellberg
vom 14.09.2026 bis 06.10.2026
Der Bürgermeister.

