LAND TIROL

Amtssigniert. SID2026111189738
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

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

Bezirkshauptmannschaft Schwaz
Gewerbe und Wirtschaft

Patrizia Höpperger
Franz-Josef-Straße 25
6130 Schwaz
+43 5242 6931 5874
bh.sz.gewerbe@tirol.gv.at
www.tirol.gv.at

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

Gemeinde Zellberg
eingelangt am
25. Nov. 2026

Angeschlagen an der Amtstafel
des Gemeindeamtes Zellberg
vom 25.11.26 bis 16.12.26
Der Bürgermeister:
iA.

Gemeindeamt Zellberg ★ Bezirk Schwaz, Tirol ★ ZELLBERG

Geschäftszahl – beim Antworten bitte angeben
SZ-BA-3016/1/19-2026
Schwaz, 17.11.2026

Hundsbichler Gertrude, Hippach;
Jausenstation "Grünalm" auf Gp. 464, KG Zellberg;
Verfahren nach der Tiroler Bauordnung 2022 und gewerbebehördliches Feststellungsverfahren nach § 359b GewO 1994

KUNDMACHUNG

Aufgrund der Feststellungen in der wiederkehrenden Überprüfung gem. § 82b GewO 1994, in welcher festgestellt wurde, dass sich Änderungen bei der im Betreff angeführten Betriebsanlage ergeben haben, wurde mit Posteingang am 05.11.2026 digital bzw. mit Posteingang am 10.11.2026 aus bau- und gewerberechtlicher Sicht eingereicht.

Beschreibung des Vorhabens:

BAUBESCHREIBUNG
EINREICHPROJEKT BAURECHTLICHE BEWILLIGUNG

BAUKONSENS - Bestand und Änderungen an der bestehenden Almwirtschaft "Jausenstation Grünalm"

1. Bauplatz/Bauwerber

Adresse Bauplatz:	Zellberg 303, A-6277 Zellberg | Österreich - Tirol, Schwaz
Katastralgemeine und Grundstück:	KG 87125 - Zellberg | Gst 464 | EZ 90004
Flächenwidmung:	Freiland
Bebauungsplan:	n.V.
Grundstücksgröße lt. Kataster:	55159,00m²
Höhenfixpunkt des Gebäudes:	OKFFB EG (2016) +1736,83m üNN.
Verwendungszweck des Gebäudes:	Gastgewerbe "Almwirtschaft" beschränkt auf 01.05.-31.10. Privates Betreiberzimmer im Obergeschoß

Bauwerber:	Gertrude Hundsbichler; Laimach 119, A-6283 Hippach
Grundstückseigentümer:	Peter Hundsbichler; Laimach 119, A-6283 Hippach

2. Beschreibung der Baumaßnahme / Art der Ausführung

Erhebung des Baukonsens - Bestand und Änderungen an der Almwirtschaft "Jausenstation Grünalm";

Das Gebäude erstreckt sich über drei Geschosse (UG, EG, OG/DG).
Im Erdgeschoß befinden sich der Gastbetrieb mitsamt Gastraum, Küche, Gastterrasse und im Nordosten das Nebengebäude mit WC-Anlage samt getrennten WC-Räumlichkeiten, einem barrierefreiem WC sowie einem Lager-/Wäscheraum samt Treppe in das Lager im UG. Der Hauptzugang befindet sich im südlichen Teil der Bestandshütte auf der Gastterasse.
Im Untergeschoß befinden sich die Lagerräume für den Gastgewerbebetrieb. Der Zugang erfolgt durch den bestehenden Keller-Abgang (ehemaliger Erdkeller) in der Hütte sowie dem neuen Treppenzugang im Nebengebäude.
Im Ober-/Dachgeschoß befindet sich der private Bereich der Betreiberin/Wirtin mit Zimmer, WC und Badezimmer.
Die Zufahrt zum Gebäude erfolgt aus nördostlicher Richtung über die Gemeindestraße Zellberg bzw. über die Zillertaler Höhenstraße. Die KFZ-Stellplätze sind im Osten vor der Gastterrasse, in der Nähe des Eingangs situiert.

Die bestehende Almhütte wurde vor 1935 als zweigeschoßiger Holzbau (EG+Kniestockgeschoß) in Blockbauweise samt Tramdecken und einer Holzdachkonstruktion mit ca. 34° Neigung, sowie einem kleinem Erdkeller errichtet (jetziger Bereich UG-Abgang). Das bestehende Lager im EG wurde später in Massivbauweise (Ortbeton) an den Erdkeller angebaut. Die bestehende Gastterrasse befindet sich hierbei teilweise oberhalb der Kellerräume und verläuft an drei Seiten um das Gebäude im EG (Südosten bis Nordwesten).
Das 2016 errichtete Nebengebäude, sowie der Zubau des Lagerraums samt Treppe und Verbindungsgang im UG, wurden in Stahlbeton-Massivbauweise samt gemauerter Innenwände mit einem außenliegenden Wärmedämmverbundsystem samt Steinverblendern ausgeführt. Das Flachdach oberhalb wurde als Umkehrdach mit intensiver Begrünung (in den Hang entwässernd) ausgeführt. Die Eingangsüberdachung zur WC-Anlage und dem Lager-/Waschraum besteht aus einer verstrebten Holzkonstruktion mit einer Dachneigung von 21° mit Holzschindeldeckung.

BAUBESCHREIBUNG

EINREICHPROJEKT BAURECHTLICHE BEWILLIGUNG

3. Gebäudeklassenklassifizierung OIB-Richtlinie 2

Anzahl oberirdischer Geschosse:	2
Fluchtniveau:	FBOK des obersten Geschosses: +1,98 = 1738,81m üNN. OK Geländeoberfläche: ca.-0,32 = 1736,51m üNN. Differenz: +1,98 bis -0,32 = 2,30 < 7,00 m
Gebäudenutzung:	Gastgewerbe < 400m² Bruttogrundfläche oberirdischer Geschoße gem. OIB-BB 126,32 + 51,26 = 177,58m² < 400m²

Gebäudeklasse 1	~~Gebäudeklasse 2~~	~~Gebäudeklasse 3~~	~~Gebäudeklasse 4~~	~~Gebäudeklasse 5~~
nicht mehr als 3 oberirdische Geschosse Fluchtniveau < 7,00 m insgesamt nicht mehr als 400 m² Brutto Grundfläche der oberirdischen Geschosse (nicht mehr als 2 Wohnungen oder einer Betriebseinheit)	~~nicht mehr als 3 oberirdische Geschosse~~ ~~Fluchtniveau < 7,00m~~ ~~BGF 400m² ins. insgesamt nicht mehr als 400m² Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschosse~~ ~~bei Betriebsräumen ib. bestehend aus Wohnungen bzw. Betriebseinheiten von jeweils nicht mehr als 400 m² der oberirdischen Geschosse~~ ~~bei Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung (z), insgesamt nicht mehr als 800 m² Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschosse~~	~~nicht mehr als 3 oberirdische Geschosse~~ ~~Fluchtniveau < 7,00 m~~ ~~alle Gebäude, die nicht in Gebäudeklasse 1 oder 2 fallen~~	~~nicht mehr als 4 oberirdische Geschosse~~ ~~Fluchtniveau < 11,00 m~~ ~~bei; bestehend aus mehreren Wohnungen bzw. mehreren Betriebseinheiten von jeweils nicht mehr als 400 m² Nutzfläche der einzelnen Wohnungen bzw. Betriebseinheiten in den oberirdischen Geschossen~~ ~~ib. bestehend aus einer Wohnung bzw. einer Betriebseinheit ohne Begrenzung der Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschoße~~	~~Fluchtniveau < 22,00m~~ ~~alle Gebäude, die nicht in Gebäudeklasse 1, 2, 3 oder 4 fallen~~ ~~Teilung der Gebäudeklasse 5 in:~~ ~~Gebäude mit nicht mehr als sechs oberirdischen Geschoßen und~~ ~~Gebäude mit mehr als sechs oberirdischen Geschoßen~~

Gewählte Gebäudeklasse: 1

4. Brandschutzmaßnahmen

Tabelle 1.1: Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten





BAUBESCHREIBUNG

EINREICHPROJEKT BAURECHTLICHE BEWILLIGUNG

Tabelle 1b: Allgemeine Anforderungen an den Feuerwiderstand von Bauteilen



5. Massenermittlung (siehe Massen- und Flächenermittlungsblätter)

Neue Gesamtbaumassen:

- TVAG 2011:

Baumasse Bestand (Urbauwerk)	=	387,17 m³
Baumasse Bestand (nur Nebengebäude 2016):	=	188,01 m³
Baumasse Abbruch:	=	- 1,96 m³
Baumasse Neubau:	=	87,97 m³
Baumasse hinzukommend:	=	86,00 m³
Baumasse kumuliert NEU:	=	661,19 m³
Bauplatzgröße: (nur Nebengebäude 2016 im FL)	=	225,221 m³

- TROG 2022:

Baumasse hinzukommend (Gesamt ab 2016)	=	505.34 m³ (≤ 25%)
Baumasse kumuliert NEU (Gesamte best. Hofstelle)	=	2514,96 m³

- ÖNORM B1800:2013:

BRI: 1575,55m³(a) + 272,26m³(b) + 7,53m³(c)	=	1.855,34 m³
BGF: 317,84m²(a) + 7,76m²(b) + 75,06m²(c)	=	400,66 m²
- davon BGF(b&c)-Oberirdisch (EG)126,32+(OG)51,28	=	177,58 m²
- davon BGF(c)-Unterirdisch	=	65,20 m²

NF - Nutzflächen:

Gesamt-Nutzfläche:	=	193,16 m²
zuzuordnende Terrassen- und Balkonflächen:	=	196.71 m²
davon Nutzflächen der Wohnungen:		
Top1 (OG Betreiberzimmer)	=	43,90 m²

AOF - Gebäude:

Gebäude: 129,95 (Verbaute Fläche EG)	=	129.95 m²

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

Mittwoch, den 16.12.2026

um 13.30 Uhr

in 6130 Schwaz, Franz-Josef-Straße 25 (BH Schwaz, Zi. M 23 „Maximilianzimmer) 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 214 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 minderer 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 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. Frau Gertrude Hundsbichler, Laimach 119/1, 6283 Hippach; *(RSb)*
2. die eberharterbau GmbH, Dornau 366, 6292 Finkenberg; *(per E-Mail an info@eberharterbau.at)*
3. das Arbeitsinspektorat Tirol, 6020 Innsbruck; *(per E-Zustellung unter Anschluss von digitalen Projektsunterlagen)*
4. Herrn Ing. Mag. Anton Strobl, im Hause, zur Kenntnis, mit der Bitte um Teilnahme; *(per ELAK unter Anschluss von digitalen Projektsunterlagen*
5. die Tiroler Landesstelle für Brandverhütung, z.H. Herrn Ing Agostini, Ing.-Etzel-Straße 9/3. Stock, 6020 Innsbruck; zur Kenntnis, mit der Bitte um Teilnahme; *(unter Anschluss Projektausfertigung „B")*
6. 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 Projektsunterlagen „C")*
7. 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 „D")*
8. Öffentliche Bekanntmachung durch Anschlag an der **Amtstafel** sowie an der **elektronischen Amtstafel** unter Bezirkshauptmannschaft Schwaz | Land Tirol (siehe Kundmachungen).

Für den Bezirkshauptmann:

Schuler