



Amtssigniert. SID2021031069372
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

lt. Verteiler

**Gemeinde Zellberg
eingelangt am**

19. März 2021

Bezirkshauptmannschaft Schwaz
Gewerbe und Wirtschaft

Christoph Wurzer
Franz-Josef-Straße 25
6130 Schwaz
+43 5242 6931 5873
bh.schwaz@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-3678/1/6-2021
Schwaz, 11.03.2021

**Landhaus Stefanie KG, Zellberg;
Appartementhaus mit Wellnessanlage
gewerberechtliches Betriebsanlagengenehmigungsverfahren gemäß § 359b GewO 1994**

VERSTÄNDIGUNG

Die Landhaus Stefanie KG, vertreten durch Stefanie Wurm hat mit Schreiben vom 01.03.2021, bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz um die Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines Appartementhaus samt Wellnessanlage in 6277 Zellberg, Zellbergeben 62 auf Gp. 127/3 KG Zellberg angesucht.

Projektsbeschreibung:

Einleitung

Frau Stefanie Wurm beantragt die gewerbebehördliche Genehmigung der Betriebsanlage „Landhaus Stefanie“ in Zellbergeben auf Gp. Nr. 127/3 der KG Zellberg.

Allgemeines

Verfahrensgegenständliches Ansuchen

Das verfahrensgegenständliche Gebäude wurde bisher zur Ferienwohnungs- und Zimmervermietung im Sinne der 2.Genehmigungsfreistellungsverordnung (BGBl. II Nr. 172/2018) genutzt. Aufgrund der Errichtung einer Saunaanlage (BJ: 2019) im Kellergeschoß des Gebäudes, welche den Gästen zur Verfügung steht, wird um gewerberechtliche Genehmigung der Betriebsanlage angesucht.

Das Apartmenthaus umfasst vier oberirdischen Geschoße (EG, 1.OG, 2.OG und DG). Die Zufahrt zum Gebäude erfolgt über die nördlich der Betriebsanlage gelegenen Zufahrten. Das Erdgeschoß umfasst

diverse Technik- und Abstellbereiche, die Saunaaanlage inkl. Nebenräume, diverse Lagerräume sowie eine Ferienwohnung. Im 1.OG befindet sich die Privatwohnung der Inhaber und im 2.OG und DG befinden sich die Ferienwohnungen und Zimmer, welche vermietet werden sowie privat genutzte Räumlichkeiten

Im gegenständlichen Betrieb werden keine Arbeitnehmer beschäftigt. Alle Arbeiten werden von der Vermieterin ausgeführt.

Dem Gebäude liegen diverse Baubescheide der Gemeinde Zellberg zugrunde:

- Zahl: 8/80 vom 05.12.1980
- Zahl: BA7/2004 vom 09.04.2004
- Zahl: BA2/2010 vom 05.03.2010

In den beigelegten Plänen sind die verfahrensgegenständlichen Bereiche farblich markiert. Eine detaillierte Beschreibung der Gegebenheiten ist den weiteren Ausführungen zu entnehmen.

Beschreibung der Geschoße

Erdgeschoß

Räume 001, 003, 004, 005 und 007: Gang, Skischuhraum, Aufenthaltsraum, Waschraum und Abstellraum

Die über den Gang (Raum 001) erschlossenen Räumlichkeiten werden – mit Ausnahme des Waschraumes (Raum 005) – auch von betriebsfremden Personen genutzt. Der Skischuhraum (Raum 003) bietet durch zwei elektrische Schuhtrockner die Möglichkeit zur Trocknung der Skischuhe. Der vorgelagerte Aufenthaltsraum (Raum 004) dient hauptsächlich als (Kinder-)Spielraum. In diesem Raum wurde eine Tischtennis- und ein Tischfußballtisch zur Aufstellung gebracht sowie ein TV-Gerät installiert. Die Belüftung erfolgt über das westlich gelegene Fenster (freier Lüftungsquerschnitt ca. 2 % der Bodenfläche).

Im Waschraum (Raum 005) kommen zwei handelsübliche Waschmaschinen zur Aufstellung. Die Be- und Entlüftung erfolgt ebenfalls über das westlich situierte Fenster (freier Lüftungsquerschnitt ca. 2 % der Bodenfläche). Des Weiteren ist der Raum mit einem Waschbecken ausgestattet.

Im Abstellraum (Raum 007) werden Handwerkzeuge (Schraubenzieher, Hammer, usw.) sowie dementsprechende Verbrauchsmaterialien (Schrauben, Dübel, Nägel, usw.) gelagert, um kleinere Reparaturen bzw. Arbeiten im und am Gebäude durchzuführen.

Raum 002: Garage

Hierbei handelt es sich um die Garage der Inhaberin, in welcher maximal ein PKW abgestellt werden kann.

Räume 006 und 008: Heizöllagerraum und Heizraum

Der Heizöllagerraum (Raum 006) umfasst drei Kunststofftanks, welche ein Fassungsvermögen von je 2000 L Heizöl extraleicht aufweisen. Die Tanks sind über Leitungen verbunden und somit parallel-geschaltet. Der Raum wurde als öldichte Wanne ausgeführt, welche das gesamte Volumen aller Tanks auffangen kann. Die Be- und Entlüftung erfolgt über eine Lüftungsleitung, welche über den Abstellraum direkt ins Freie führt. Parallel hierzu werden die Füll- und Entlüftungsleitung der Tankanlage geführt. Das System verfügt über eine elektronisch Überfüllsicherung sowie eine Füllstandsanzeige am Tank.

Im Heizraum (Raum 008) sind die Ölheizung (Fa. Windhager Zentralheizung AG; BJ: 2000; Type: SNX 555; Leistung: 45 bis 55 kW) sowie zwei Warmwasserboiler (je ca. 0,8 m³) aufgestellt. Die Zuluft wird über eine direkt ins Freie geführte Leitung (Querschnitt ca. 450 cm²) realisiert und entspricht somit den Vorgaben der OIB-RL 3 Pkt. 10.1.3. (Stand 2019) Im Gebäude wird die Nutzwärme mittels Radiatoren an die Räume abgegeben.

Die Warmwasseraufbereitung wird zusätzlich durch die an der südlichen Grundgrenze situierte thermische Solaranlage unterstützt.

Räume 009 und 010: Treppe und Vorraum, Mietwohnung

Über die Treppe und den Vorraum (Raum 009) werden die darüber liegenden Geschosse sowie die im EG ersichtlichen Räumlichkeiten erschlossen.

Die Mietwohnung (Raum 010) wird dauerhaft zur Befriedigung von Wohnbedürfnissen vermietet und liegt somit nicht im Umfang der gewerblichen Tätigkeit.

Raum 011, 012 und 013: Küche/Aufenthalt, Schlafzimmer und Bad/WC

Hierbei handelt es sich um eine Ferienwohnung, welche Platz für maximal 3 Personen bietet. Der Zugang erfolgt über den Raum 009. Die Einheit kann über die Küche (Raum 011) ebenerdig Richtung Osten verlassen werden. Das Schlafzimmer (Raum 012) verfügt über eine natürliche Belüftung (freier Lüftungsquerschnitt min. 2 % der Bodenfläche). Dasselbe gilt für die Küche (Raum 011). Das Bad/WC ist mit einer Duscheinheit, einem WC sowie einem Waschbecken ausgestattet. Der Raum wird mechanisch über einen Ventilator entlüftet. Die Nachströmung erfolgt über die Zugangstür des Raumes.

Räume 014, 015, 016, 017, 019 und 020: WC, Dusche, Saunabereich, Sauna, Technik Sauna, Ruheraum und Vorraum

Bei den gegenständlichen Räumlichkeiten handelt es sich um einen Saunabereich. Die Erschließung erfolgt über den Raum 009. Im Eingangsbereich ist die Saunaordnung gut sichtbar angeschlagen. Das WC (Raum 014) ist mit einem Waschbecken ausgestattet. Dieser Raum wird über eine mechanische Entlüftung mit Nachlauf entlüftet. Die Nachströmung erfolgt über die Zugangstür.

Die Dusche (Raum 015) verfügt über zwei Duschplätze und ist über den Saunabereich (Raum 016) erschlossen. Bei der Sauna (Raum 017) handelt sich um eine Holzsauna, welche im Lattenrostprinzip errichtet wurde und mit einem elektrischen Ofen beheizt wird. Der Ofen verfügt über ein schräges Abdeckgitter, welches das Ablegen von Gegenständen auf der Heizung unterbindet. Die Sauna (Raum 017) verfügt über eine Notrufeinrichtung, die eine Alarmierung der Inhaber (Hausalarm) bei Betätigung ermöglicht. Die Zugangstür wurde als Glastür (ESG) ausgeführt. Die Be- und Entlüftung der Einheit erfolgt über die Zugangstür (Zuluft) und über eine Öffnung innerhalb der Sauna, welche die Abluft mittels eines Ventilators über den hinter der Sauna liegenden Lichtschacht abgeführt.

In diesem Bereich wurde zusätzlich eine Infrarotkabine der Fa. Physiotherm (siehe Anhang) aufgestellt. Auch in dieser ist eine entsprechende Notrufeinrichtung vorhanden.

Die Belüftung des Saunabereiches erfolgt grundsätzlich „natürlich“ über die an der westlichen Fassade situierten Fenster. Um eine entsprechende Querbelüftung der den Saunabereich umfassenden Räumlichkeiten zu gewährleisten, wurde im Raum Technik Sauna (Raum 016) eine mechanische Lüftung installiert, welche die Frischluft im gesamten Saunabereich (Raum 016) und Ruhebereich (Raum 019) distribuiert.

Der Ruhebereich wurde mit Holzliegen mit waschbaren Stoffauflagen ausgestattet und verfügt im östlichen Bereich über ein Waschbecken zur Trinkwasserbereitstellung. Über den östlich situierten, anschließenden Vorraum (Raum 020) kann direkt der Garten betreten werden.

Raum 021: Lager Gartenmöbel

Im „Lager Gartenmöbel“ werden unter anderem Liegen, Stühle, Tische und dgl. in der kalten Jahreszeit untergebracht.

1. Obergeschoß

Räume 101 und 109; Privatwohnung und Treppe Vorraum

Der Großteil dieses Geschoßes wird durch die Privatwohnung (Raum 101) der Eigentümer vereinnahmt. In diesem Bereich wird der Hauptfluchtweg der gegenständlichen Betriebsanlage ausgeführt.

2. Obergeschoß

Räume 201 bis 217; Zimmer, Bäder/WCs und Gänge

In diesem Geschoß befindet sich der Großteil der Betten- und Zimmerbereiche, welche über die Gänge (Räume 210 und 213) erschlossen werden. Die im Plan ersichtlichen Räume mit der Bezeichnung Bad/WC sind alle mit einer Toilette, einem Waschbecken und einer Dusche/Badewanne ausgestattet. Sanitärräume, die keine natürliche Belüftungsöffnung aufweisen, sind mit einer mechanischen Entlüftung über Einzelventilatoren ausgestattet.

In diesem Stockwerk finden maximal 14 Personen Platz.

Dachgeschoß

Räume 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 und 308; Aufenthalt/Küche, Dachraum, Dachraum, Schlafzimmer, WC, Bad Schlafzimmer und Privat

In diesem Geschoß befindet sich ebenfalls eine Ferienwohnung. Die Ausstattung der Sanitärräume entspricht jenen des 2. Obergeschoßes. Die Dachräume (Raum 302 und 303) sind aufgrund der Raumhöhe (< 1,7 m) nicht für die Unterbringung von Personen geeignet. Der Dachraum (Raum 302) kann durch die Gäste zur Ablage der Koffer bzw. Skiausrüstung verwendet werden.

Zusätzlich befinden sich noch privat genutzte Räumlichkeiten in diesem Stockwerk.

Dach

Auf dem Dach sind, zusätzlich zu den sieben Sonnenkollektoren im 1. OG, sieben weitere thermische Sonnenkollektoren aufgestellt, welche ebenfalls zur Warmwasseraufbereitung verwendet werden.

Sicherheitstechnik / Emissionen

- Bei den verfahrensgegenständlichen Geräten handelt es sich ausschließlich um CE gekennzeichnete Maschinen und Geräte mit EG-Konformitätserklärung.
- Bereiche mit Absturzgefahren sind durch entsprechende Einrichtungen abgesichert.
- Die zu erwartenden Schallemissionen entsprechend der vorhandenen Widmung als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) entsprechen den in § 37 Abs. 4 angeführten

Grenzwerten der gegenständlichen Widmung. Die Emissionssituation (Schall, Geruch, Abwasser etc.) wird in Anbetracht der vorhandenen Gegebenheiten nicht verändert.

| Zeitabschnitt | Grenzwert |
|------------------|-----------|
| $L_{A,eq,Tag}$ | 50 dB |
| $L_{A,eq,Abend}$ | 45 dB |
| $L_{A,eq,Nacht}$ | 40 dB |

Brandschutzmaßnahmen und Sicherung der Flucht

Kategorisierung gem. OIB-RL

- Das Gebäude wird gem. OIB RL „Begriffsbestimmungen“ 2019 in die Gebäudeklasse 4 eingeteilt.

Fluchtwegsituation

- Die Fluchtwegsituation ist grundsätzlich den gegenständlichen Planunterlagen zu entnehmen. Kein Fluchtweg überschreitet 40 m bis zu einem sicheren Punkt im Freien. Von der Ausbildung eines Treppenhauses gem. Pkt. 5.1.1 b) bzw. 5.1.1 c) wird somit abgesehen. Die Brandabschnittsbildung ist in den beiliegenden Plänen dargestellt.
- Türen im Verlauf der Fluchtwege werden mit Panikbeschlägen gem. EN 179 versehen. Die detaillierte Ausführung ist ebenfalls den Planunterlagen zu entnehmen.
- Die geplanten Fluchtwege werden entsprechend dem dargestellten Verlauf freigehalten und mit einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung gem. OIB RL 2 Tabelle 6 – Sicherheitsbeleuchtung eingeschränkt auf Fluchtwege und festverlegtes Rettungswegesystem – ausgestattet. Die Ausführung erfolgt hierbei gem. ÖNORM EN 1838 sowie ÖVE/ÖNORM EN 50172.

Baulicher Brandschutz

- Die Brandabschnittsbildung ist in den beiliegenden Plänen dargestellt. Die gewerblich genutzten Bettenbereiche sind gegenüber Bereichen anderer Nutzung brandschutztechnisch abgetrennt. Die Brandabschnittsbildung im Ruheraum (Raum 019) gegenüber der Grundstücksgrenze ist derzeit nicht hergestellt. Das Nachbargrundstück ist derzeit als Freiland gem. § 41 TROG gewidmet. In diesem Bereich gibt es keine Gebäude oder sonstige Einrichtungen. Das Schutzinteressen „Nachbarschaftsschutz“ gem. § 74 Abs. 2 Pkt. 2 wird somit trotz fehlender Brandabschnittsbildung eingehalten. Es wird daher um Aufschiebung zur Umsetzung der Brandabschnittsbildung, bis sich eine Änderung der Widmung ergibt bzw. die Errichtung eines baulichen Objektes am Nachbargrundstück geplant ist, ersucht. Sollte es zu einer Änderung der beschriebenen Situation kommen, werden die brandschutztechnischen Maßnahmen des gegenständlichen Projektes hergestellt und umgesetzt. (siehe Abbildung)
- Aufgrund der maximalen Gästebettenanzahl von 30 Betten werden die Gästezimmer sowie die Gänge, über die Fluchtwege führen, mit vernetzten Rauchwarnmeldern gem. OIB RL 2 2019 ausgestattet.

- Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage ausgerüstet.
- Bei Durchführungen von Schächten, Kanälen oder Leitungen durch bestehende Brandabschnitte werden geeignete Maßnahmen (z.B. Abschottung, Ummantelung, Brandschutzklappe) vorgesehen damit die Feuerwiderstandsklasse dieser Bauteile (Brandwiderstandsdauer der Bauteile) nicht beeinträchtigt bzw. eine Übertragung von Feuer und Rauch über die Zeit der entsprechenden Feuerwiderstandsklasse wirksam eingeschränkt wird.
- Die Anzahl und die Aufstellungsorte von Handfeuerlöschgeräten wird gem. TRVB 124 F festgelegt.

Wasserrecht / Gewässerschutz

- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wassernetz der Gemeinde Zellberg.
- Die in der Betriebsanlage anfallenden Abwässer werden über den öffentlichen Gemeindekanal abgeleitet.
- Die Oberflächenwässer der Betriebsanlage werden auf eigenem Grund und Boden versickert. (Genehmigung der Gemeinde Zellberg vom 09.04.2004, Zahl: BA 7/2004)

Aus dem Genehmigungsansuchen hat sich ergeben, dass die gegenständliche Anlage den Bestimmungen des § 359b Abs. 1 Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) unterliegt und daher ein vereinfachtes Verfahren durchzuführen ist.

Die für das Verfahren eingereichten Planunterlagen und technischen Beschreibungen bzw. sonstigen Behelfe liegen bis zum

29.03.2021

bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz, Gewerbereferat, 2. Stock, Zimmer 212 und bei der Gemeinde Zellberg zur Einsicht auf.

Jeder Nachbar hat die Möglichkeit, bis zum oben angeführten Zeitpunkt in die gegenständlichen Projektunterlagen Einsicht zu nehmen und von seinem Anhörungsrecht Gebrauch zu machen.

Innerhalb dieser Frist können Nachbarn (§ 75 Abs. 2) einwenden, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nicht vorliegen. Erheben sie innerhalb der gesetzten Frist keine diesbezüglichen Einwendungen, endet die Parteistellung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verständigung, abgesehen vom Anschlag in der Gemeinde Zellberg auch durch Anschlag an der Amtstafel und an der elektronischen Amtstafel unter <http://www.tirol.gv.at/bezirke/schwaz> (siehe Kundmachungen) der Bezirkshauptmannschaft Schwaz kundgemacht wurde.

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 können. 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.

Im Genehmigungsverfahren hat die Behörde auf allfällige Äußerungen von Nachbarn Bedacht zu nehmen; Nachbarn haben keine Parteistellung (§ 359 b Abs. 2 GewO 1994).

Nach Ablauf der im gegenständlichen Anschlag oder in der persönlichen Verständigung angeführten Frist hat die Behörde unter Bedachtnahme auf die eingelangten Äußerungen der Nachbarn die die Anwendung des vereinfachten Verfahrens begründende Beschaffenheit der Anlage mit Bescheid festzustellen und erforderlichenfalls Aufträge zum Schutz der gemäß § 74 Abs. 2 sowie der gemäß § 77 Abs. 3 und 4 wahrzunehmenden Interessen zu erteilen. Dieser Bescheid gilt als Genehmigungsbescheid für die Anlage.

Ergeht an:

1. Herrn Friedrich Außerladscheider, Zellbergeben 61/1, 6277 Zellberg; (RSb)
2. Herrn Helmut Hueber, Zellbergeben 63/1, 6277 Zellberg; (RSb)
3. Herrn Andreas Außerladscheider, Zellbergeben 59/1, 6277 Zellberg; (RSb)
4. Herrn Hansjörg Tipotsch, Zellbergeben 121, 6277 Zellberg; (RSb)
5. 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 Projektunterlagen*)
6. 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:

Wurzer

Angeschlagen an der Amtstafel
des Gemeindeamtes Zellberg
vom 19.03.2021 bis 29.03.2021
Der Bürgermeister:

