



Angeschlagen, am 27.09.2024
Abgenommen, am 07.10.2024
Gemeinde Sölden

Bezirkshauptmannschaft Imst
Gewerbereferat

Amtssigniert. SID2024091222181
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Mag.Dr. Norbert Ladner
Stadtplatz 1
6460 Imst
+43(0)5412/6996-5243
bh.imst@tirol.gv.at
www.tirol.gv.at

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

Geschäftszahl – beim Antworten bitte angeben
IM-BA-1797/1/29-2024
Imst, 25.09.2024

**Gstrein Erich, Gästehaus "Gstrein", Obergurgl;
Betriebsanlagenverfahren, vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 359b GewO 1994**

VERSTÄNDIGUNG

Herr Gstrein Erich hat bei der Bezirkshauptmannschaft Imst um Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung für die Änderung der Betriebsanlage „Gästehaus "Gstrein", KG, Gp. .594, KG Sölden, in 6456 Obergurgl, Gurglerstraße 57, angesucht.

Projektbeschreibung

Es ist geplant die bestehende Betriebsanlage am Standort Gurglerstraße 57, 6456 Obergurgl (GP .594, KG 80110 Sölden) durch umfangreiche Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen zu verändern, und diese so an die aktuellen betrieblichen Erfordernisse bzw. die aktuell vorherrschende Marktlage anzupassen. Im Detail sind die Errichtung eines nordseitigen und unmittelbar an das bestehende Gebäude anschließenden Anbaus, eine Anpassung bzw. Anhebung der bestehenden Dachkonstruktion, räumliche Adaptierungen bzw. Raumnutzungsänderungen in allen Geschossen des Gebäudes, sowie brandschutztechnische Verbesserungsmaßnahmen geplant. Die Beherbergungskapazität des Betriebs wird durch diese Arbeiten aber nicht angehoben, sondern sogar von vormals 19 auf nunmehr 17 Gästebetten verringert.

Die Betriebsweise des Gebäudes wird durch die vorangeführten Umbau- und Adaptierungsmaßnahmen generell nicht verändert, und daher jedenfalls wie Bestand bleiben.

4.2. Bauliche Beschreibung:

4.2.1. Kellergeschoss:

Der Technikraum im Südwesten des Wellnessbereichs wird geringfügig in Richtung Norden vergrößert, und in diesem Zuge auch direkt aus dem Wellnessbereich selbst zugänglich gemacht. Dazu werden die bestehenden Umfassungsbauteile dieses Raums zur Gänze abgebrochen, und an geringfügig geänderter

Position innerhalb dieses Gebäudeteils neu errichtet. In diesen Zwischenwänden wird eine entsprechende Drehflügeltüre vorgesehen, über welche der Technikraum zukünftig direkt aus dem Wellnessbereich selbst erreicht werden kann. Die bestehende Verbindungstüre in Richtung des unmittelbar westlich angrenzenden Kellerlagers wird in diesem Zuge abgebrochen, und der so entstehende Wanddurchbruch in der Feuerwiderstandsklasse EI90 verschlossen. Die Inneneinrichtung des geringfügig vergrößerten Technikraums bleibt von den geplanten Änderungen aber unberührt, und soll hierin auch weiterhin die gesamte Steuerungs- und Regelungstechnik des Wellnessbereichs zur Aufstellung gelangen.

Der Aufstellraum des Solariums wird in diesem Zuge von der Südost- an die Nordwestseite des Wellnessbereichs verschoben. Dazu wird der bisherige Aufstellraum zur Gänze abgebrochen, und ein etwas kleinerer Aufstellraum im unmittelbaren Zugangsbereich des Wellnessbereichs neu erstellt. Dieser neu zur Ausführung gelangende Raum wird eine Nutzfläche von ca. 5 m² aufweisen, und über eine ostseitig angeordnete Zugangstür direkt aus dem Ruheraum des Wellnessbereichs zugänglich gemacht. Das altbestehende Solarium des Betriebs wird jedoch nicht verändert, sondern nur in den neuen Aufstellraum verschoben und hier neuerlich an die Energieversorgung angebunden. Die zugehörigen Sicherheits- und Schutzeinrichtungen (Schutzbrille, Folie, Warnhinweise, etc.) werden ebenso in den neuen Aufstellraum übersiedelt, und hier neuerlich montiert bzw. entsprechend sichtbar angebracht.

Die nördlich an den bisherigen Aufstellungsraum des Solariums anschließende Bio-Sauna mitsamt zugehörigem Technikraum, wird ersatzlos abgebrochen und aus der Betriebsanlage entfernt. Anstelle dieser soll hier nunmehr eine neu angeschaffte Infrarotkabine für 2 Personen zur Aufstellung gelangen. Der nicht von der Infrarotkabine selbst beanspruchte Platz wird dem unmittelbar nördlich anschließenden Ruheraum zugeschlagen, und mit entsprechenden Sitz- und Liegegelegenheiten ausgestattet. Zur entsprechenden Anbindung an den Ruheraum selbst werden die bestehenden Fensterelemente zwischen diesen beiden Bereichen abgebrochen, und in offene Wanddurchbrüche umgewandelt.

Am vormaligen Aufstellort des Solariums im südöstlichen Teil des Wellnessbereichs, soll nunmehr eine finnische Saunakabine zur Aufstellung gelangen. Diese wird Platz für ca. 4 - 5 Personen bieten, und eine Nutzfläche von ca. 6 m² aufweisen.

Der Wellnessbereich selbst soll in diesem Zuge in Richtung Nordwesten erweitert werden, um das bisher im Gang zu liegen kommende WC nunmehr entsprechend in diesen Bereich des Gebäudes einbinden zu können. Dazu wird die bisher als Brandschutztüre ausgeführte Zugangstüre des Wellnessbereichs gegen eine Tür ohne definierte Feuerwiderstandsklasse ausgetauscht. Der Eingang in den Wellnessbereich erfolgt zukünftig über eine etwas weiter westlich zur Ausführung gelangende und bereits im Betrieb vorrätig gehaltene Brandschutztür der Qualifikation T30, direkt aus dem Treppenhausbereich. Um den Brandabschnitt „Wellnessbereich“ aber auch zukünftig aufrecht erhalten zu können, wird die Zugangstüre in das unmittelbar südlich anschließende Kellerlager in diesem Zuge entfernt, und gegen eine geprüfte Brandschutztüre der Qualifikation EI230-C ausgetauscht.

Dieses Kellerlager soll im Zuge der Umbauten zudem durch eine Zwischenwand unterteilt, und so in zwei separate Räumlichkeiten unterteilt werden. Beide der so entstehenden Räume werden aber auch weiterhin als betriebliche Lagerräume verwendet, und sollen über einen offenen Wanddurchbruch aneinander angebunden werden.

Die brandschutztechnische Abtrennung des Kellergeschosses vom zentralen Erschließungstreppenhaus des Gebäudes, soll nunmehr über einen direkt am unteren Stiegenantritt dieser Treppe zu liegen kommenden Feuerschutzabschluss der Qualifikation T30 erfolgen. Die vormals bestehenden bzw. mit Bescheid der BH Imst vom 03.09.2003, Zl. 2.1-1797/13 vorgeschriebenen Abschlüsse im Bereich der abführenden Erschließungsgänge, sollen in diesem Zuge ersatzlos entfallen bzw. entfernt werden.

Der südlich an das zentrale Erschließungstreppenhaus anschließende Gang, soll durch die Errichtung von Zwischenwänden auf ungefähr die Hälfte seiner ursprünglichen Nutzfläche verkleinert werden. Die hierfür zur Ausführung gelangenden Zwischenwände werden in Trockenbauweise hergestellt, und ca. 7 m² an Nutzfläche vom Erschließungsgang abtrennen. Der dadurch im Süden dieses Bereichs neu entstehende Raum soll als Lagerraum für diverse Betriebsausstattung herangezogen werden, und über eine neu hinzukommende Drehflügeltüre direkt aus dem Erschließungsgang selbst zugänglich gemacht werden.

Die ganz im Süden des Geschosses angeordnete Privatgarage, soll nunmehr brandabschnittsbildend vom unmittelbar östlich anschließenden Kellerlager abgetrennt werden. Dazu wird eine Brandschutztüre der Feuerwiderstandsklasse EI230-C im offenen Wanddurchbruch dieser beiden Räume verbaut.

4.2.2. Erdgeschoss:

Das im Nordwesten dieses Geschosses befindliche Privatschlafzimmer soll abgebrochen, und in ein weiteres Frühstückszimmer für die im Haus beherbergten Gäste umgewandelt werden. Dazu wird die gesamte Inneneinrichtung dieses Raums entfernt, und ein offener Durchbruch in das südlich unmittelbar angrenzende und bereits bestehende Frühstückszimmer erstellt. Anschließend wird der so entkernte Raum mit entsprechenden Tischen und Sitzgelegenheiten ausgestattet, und die bestehende Zugangstür in den unmittelbar östlich anschließenden Treppenhausbereich gegen eine geprüfte Brandschutztüre der Qualifikation EI230-C-S200 ausgetauscht.

Die bestehende Gebäude-Haupteingangstür in der südseitigen Außenfassade wird abgebrochen, und gegen eine in Fluchtrichtung aufschlagende Drehflügeltüre mit einer Durchgangslichte von 1,00 m ersetzt. Diese Endausgangstüre wird mit einem Türbeschlag gemäß ÖNORM EN 179 ausgestattet.

Die im südöstlichen Bereich des Altbestandes angeordnete Frühstücksküche wird geringfügig vergrößert, indem die direkt in die Küche integrierte Speis abgebrochen, und der so frei werdende Bereich zur Küche selbst hinzugenommen werden soll. In diesem Zuge wird auch die bestehende Zugangstüre dieser Küche abgebrochen, und gegen eine geprüfte Brandschutztüre der Qualifikation EI230-C-S200 ausgetauscht.

Das östlich an diese Frühstücksküche anschließende und bisher privat genutzte Wohnzimmer, soll im Zuge der Umbauten zum betrieblichen Teil des Gebäudes hinzugenommen, und in ein Bügelzimmer umgewandelt werden. Bauliche Umbau- bzw. Anpassungsarbeiten sind hierzu aber nicht nötig. Es wird lediglich die derzeitige Inneneinrichtung aus diesem Raum entfernt, und die Inneneinrichtung des etwas weiter nördlich bereits bestehende Bügelzimmers nunmehr in diesen Raum verschoben.

Das im Nordosten des Altbestandes angeordnete Bügelzimmer, soll in diesem Zuge in ein Zimmer zur Beherbergung des in der Betriebsanlage tätigen Personals umfunktioniert werden. Dazu wird die Inneneinrichtung entsprechend angepasst, und die östlich an dieses Zimmer anschließende „Zimmererweiterung“ in eine Nasszelle (bestehend aus Dusche, WC und Handwaschbecken) umfunktioniert. Das so entstehende Personalzimmer ist als Einzelzimmer konzipiert, und wird daher zumindest mit einem Bett, einem Schreibtisch mitsamt Sitzgelegenheit, sowie der nötigen Anzahl an Schränken bzw. sonstigen Aufbewahrungslösungen versehen. Der Zugang erfolgt auch weiterhin über eine bestehende Drehflügeltüre, direkt aus dem vom Stiegenhaus abführenden Erschließungsgang.

Das bestehende Erschließungstreppenhaus im Norden des Altbestandes, soll im Zuge der nunmehr geplanten Umbau- und Adaptierungsarbeiten in ein brandschutztechnisch abgeschlossenes Treppenhaus, entsprechend den Vorgaben der Tabelle 2a der OIB-Richtlinie 2 (Ausgabe 2023) umfunktioniert werden. Daher werden alle vom Treppenhaus abführenden Verbindungsöffnungen bzw. Türverbindungen mit Feuerschutzabschlüssen versehen, welche die Qualifikation EI230-C-S200 gemäß ÖNORM EN 13501 aufweisen. Dadurch soll die zu geringe Laufbreite dieses altbestehenden Treppenhauses bestmöglich kompensiert, und so eine sichere Flucht aus dem Gebäude gewährleistet werden.

Der gesamte östliche Teil dieses Geschosses wird von den Betreibern auch weiterhin privat genutzt, und ist dieser daher auch zukünftig nicht der Betriebsanlage zuzurechnen. Zur brandschutztechnischen Verbesserung der Gesamtsituation, wird dieser Teil des Gebäudes nun aber brandschutztechnisch von den betrieblich genutzten Gebäudeteilen abgetrennt werden. Dazu wird die bestehende Wohnungseingangstür vom zentralen Gang in die Garderobe gegen eine bereits im Betrieb vorrätig gehaltene Brandschutztür der Qualifikation T30 ausgetauscht, so wie dies mit Bescheid der BH Imst vom 03.09.2003, Zl. 2.1-1797/13 bereits vorgeschrieben wurde.

4.2.3. 1. Obergeschoss:

Die insgesamt 3 Zimmereinheiten im südwestlichen Teil des Altbestandes (westlicher Bauteil), sollen im Zuge der antragsgegenständlichen Um- und Zubauten vollständig modernisiert werden. Dazu werden diese Zimmereinheiten – zumindest soweit statisch jeweils möglich – zur Gänze entkernt, und anschließend

vollkommen neu aufgebaut und eingeteilt. Dadurch werden hier erneut 3 Zimmereinheiten für jeweils 2 Personen entstehen. Diese Zimmereinheiten sind Großteils ähnlich bzw. identisch aufgebaut, und bestehen im Wesentlichen aus jeweils einem Schlafzimmer mit Doppelbett, Kleiderschränken, Sitzgelegenheit und Garderobebereich; einer Nasszelle mit Dusche, WC und Handwaschbecken; sowie einem südseitig ausgerichteten Balkon. Der Zugang in diese modernisierten Zimmereinheiten erfolgt zur Gänze über neu hinzukommende Brandschutztüren der Qualifikation EI230-C-S200, direkt aus dem in offener Verbindung mit dem Treppenhaus stehenden Stockwerksgang.

Die bestehenden Zimmereinheiten im nordwestlichen Teil dieses Stockwerks (ebenfalls Altbestand), sollen zur Gänze modernisiert und durch einen nördlich an das Gebäude anschließenden Anbau zudem räumlich erweitert werden. Der hierfür geplante Anbau wird in Massivbauweise hergestellt, und Abmessungen von ca. 18,00 x 4,00 m aufweisen. Zur Anbindung dieses Anbaus an den Altbestand werden entsprechende Durchbrüche durch die ehemalige Gebäudeaußenfassade vorgesehen, welche zur Gänze innerhalb der jeweiligen Zimmereinheiten zu liegen kommen werden. Die bereits bestehenden Bereiche dieser Gästezimmer sollen aber auch hier – zumindest soweit statisch jeweils möglich – zur Gänze entkernt, und anschließend vollkommen neu aufgebaut und eingeteilt werden. Dadurch werden hier 2 Gästezimmer für jeweils 2 Personen, sowie ein Zimmer für 3 Personen entstehen. Diese Zimmereinheiten werden wiederum Großteils ähnlich bzw. identisch aufgebaut, und bestehen im Wesentlichen aus jeweils einem oder zwei Schlafzimmern mit Kleiderschränken, Sitzgelegenheit und Garderobebereich; einer Nasszelle mit Dusche, WC und Handwaschbecken; sowie einem nord- bzw. westseitig ausgerichteten Balkon. Der Zugang in diese modernisierten Zimmereinheiten erfolgt zur Gänze über neu hinzukommende Brandschutztüren der Qualifikation EI230-C-S200, direkt aus dem in offener Verbindung mit dem Treppenhaus stehenden Stockwerksgang.

Im östlichen Bauteil des Gebäudes sind hingegen nur untergeordnete Anpassungs- bzw. Adaptierungsarbeiten geplant. So soll das südöstlich gelegene Gästeappartement geringfügig vergrößert werden, indem dieses um den unmittelbar westlich anschließenden Abstellraum erweitert, und mit einer veränderten Küchenzeile ausgestattet werden soll. In diesem Zuge wird auch die bestehende Zugangstüre dieses Appartements abgebrochen, und gegen eine Brandschutztür der Qualifikation EI230-C-S200 ersetzt. Ebenso wird die Zugangstüre des nördlich gelegenen Abstellraums gegen eine Türe mit identischer Feuerwiderstandsklasse ersetzt.

Die restlichen Teile dieses Stockwerks werden von den Betreibern auch weiterhin ausschließlich privat genützt, und sind diese daher nicht der Betriebsanlage zuzurechnen.

4.2.4. 2. Obergeschoss:

Dieses Geschoss wird zukünftig zur Gänze von Betreibern privat genützt, und ist daher zukünftig ebenso nicht mehr der Betriebsanlage zuzurechnen.

Aus dem Genehmigungsansuchen ergibt sich, dass gegenständliches Vorhaben den Bestimmungen des § 359b Abs. 1 Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) unterliegt, und daher ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 359b GewO 1994 durchzuführen ist.

Die für das Verfahren eingereichten Planunterlagen und technischen Beschreibungen liegen bis zum

07.10.2024

bei der Bezirkshauptmannschaft Imst, Gewerbereferat, Altbau, 2. Stock, Zimmer 216 und bei der Standortgemeinde Sölden zur Einsicht auf.

Hinweis:

Nachbarn haben die Möglichkeit, bis zum oben angeführten Zeitpunkt in die gegenständlichen Projektunterlagen Einsicht zu nehmen und von ihrem Anhörungsrecht Gebrauch zu machen.

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren hat die Behörde auf allfällige Äußerungen von Nachbarn Bedacht zu nehmen. Nachbarn haben im vereinfachten Verfahren nur beschränkte Parteistellung (§ 359b Abs. 2 GewO 1994)

Bis zum oben angeführten Zeitpunkt können Nachbarn einwenden, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nicht vorliegen. Erheben sie innerhalb der gesetzten Frist keine diesbezüglichen Einwendungen, endet die beschränkte Parteistellung der Nachbarn.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Verständigung-- abgesehen vom Anschlag in der Gemeinde-- auch durch Anschlag an der Amtstafel und an der elektronischen Amtstafel der Bezirkshauptmannschaft Imst unter

<https://www.tirol.gv.at/buergerservice/kundmachungen/bezirkshauptmannschaften/bh-ilst/>

kundgemacht wurde.

Nach Ablauf der oben 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 GewO 1994 sowie der gemäß § 77 Abs. 3 und 4 GewO 1994 wahrzunehmenden Interessen zu erteilen. Dieser Bescheid gilt als Genehmigungsbescheid für die Anlage

Für die Bezirkshauptfrau:

Dr. Ladner