



Gemeinde Ramsau im Zillertal
Eingang am

Bezirkshauptmannschaft Schwaz
Gewerbe und Wirtschaft

15. April 2025

Amtssigniert. SID2025041124147
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

HR Mag. Rene Winkler

Franz-Josef-Straße 25

6130 Schwaz

+43 5242 6931 5870

bh.schwaz@tirol.gv.at

www.tirol.gv.at

BH Schwaz, Franz-Josef-Straße 25, 6130 Schwaz
Gemeinde Ramsau im Zillertal

lt. Verteiler **AUFLAGE-/KUNDMACHUNGSVERMERK**

> im Gemeindeamt zur Einsicht aufgelegt

> an der Amtstafel kundgemacht

> unter www.ramsau.tirol.gv.at veröffentlicht

vom 15.04.2025 Informationen zum rechtswirksamen Einbringen und
Datenschutz unter www.tirol.gv.at/information

bis 28.04.2025

Der Bürgermeister:

Geschäftszahl – beim Antworten bitte angeben

SZ-BA-1649/1/311-2025

Schwaz, 09.04.2025



stefan eder gmbh, Ramsau im Zillertal;

Gastgewerbe - Hotel "Coolnest" auf Gp. 1185/2 KG Ramsberg

Änderungen gegenüber dem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Schwaz vom 25.02.2021, ZI.

SZ-BA-1649/1/133-2021

bau- und gewerberechtliches Verfahren

KUNDMACHUNG

Die stefan eder gmbh, Ramsau 425, 6284 Ramsau im Zillertal, hat mit Schreiben vom 03.04. bzw. 04.04.2025, eingelangt am 07.04.2025, bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz um die Erteilung der bau- und gewerbebehördlichen Genehmigung für die Errichtung eines Zu- und Umbaus beim bestehenden Hotel auf Gp. 1185/2 KG Ramsberg angesucht.

Beschreibung des Vorhabens:

Das bestehende Hotel wurde in Folge eines Abbruchs und Neuerrichtung im Wesentlichen mit dem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Schwaz vom 25.02.2021, ZI. SZ-BA-1649/1/133-2021, in bau- und gewerberechtl. Hinsicht bewilligt. Im Zuge der Bauausführung ist es zu geringfügigen Abänderungen gekommen und sollen nunmehr zusätzlich die nachfolgend beschriebenen Zu- und Umbauten durchgeführt und bewilligt werden.

Im Hotel wurden Räume teilweise geändert zum Genehmigungsstand ausgeführt.

Es wurden Wände leicht verschoben oder anders aufgeteilt und dadurch haben sich teilweise auch andere Raumflächen ergeben.

Zudem wurde der Saunabereich verändert zur Genehmigung eingerichtet und geänderte Saunaanlagen (anderer Hersteller) installiert.

Es ist geplant, im Erdgeschoss den bestehenden offenen Fahrradbereich abzutrennen und einen Fahrradraum sowie zwei Lagerräume zu schaffen.

Beim 1.Obergeschoss wird im Lichthof ein Aufenthaltsraum für die Gäste geschaffen, der vom Haupttreppenhaus sowie der offenen Verbindungstreppe erschlossen wird.

In einem noch offenen Freibereich des Lichthofes, wird eine Verbindungstreppe ins 2.Obergeschoss eingerichtet. Diese Treppe dient nur den Gästen als Nebentreppe (lt. OIB-Richtlinie 4), zur internen Verbindung.

Der neue Aufenthaltsraum zählt brandschutztechnisch zur Lobby des Erdgeschosses und dient dem Aufenthalt von ca. 10 Personen.

Im 2.Obergeschoss wird ein neuer Raum (Meeting) geschaffen, der zum Lichthof mit Fensterelementen verschlossen wird. Der Meetingraum ragt mit seiner Raumhöhe über zwei Geschosse und wird mit der Dachhöhe des 3.Obergeschosses abgeschlossen.

Der angrenzende Luftraum des Aufenthaltsraums vom 1.Obergeschoss wird ebenfalls mit diesem Dach abgedeckt und ragt somit über drei Geschosse.

Der Meetingraum wird direkt über das Haupttreppenhaus erschlossen und ist über die offene Verbindungstreppe (Nebentreppe) mit dem Aufenthaltsraum des 1.Obergeschosses verbunden.

Beim Meetingraum werden noch zwei kleine Dielen (Abstellräume) vorgesehen.

Für die natürliche Lüftung wird der Meetingraum mit zwei öffenbaren Dachfenster ausgestattet, beim Aufenthaltsraum werden in der Nordfassade öffenbar Fenster eingerichtet. Die Fenster werden alle elektrisch angesteuert.

Beim 3.Obergeschoss werden die Fenster zum Lichthof durch Feuerschutzverglasungen ersetzt, damit ein Feuerüberschlag vom geplanten Dach des ehemaligen Lichthofs verhindert wird.

Um den Endausgang vom Treppenhaus zu schützen, wird zu den neu geschaffenen Räumen im Lichthof, eine brandabschnittsbildende Wand in REI 90 errichtet.

Die geplante Absturzsicherung beim Schwimmbadbereich im 3. Obergeschoss in Richtung Süden wird nicht wie geplant in Glas, sondern in Holzbauweise mit lärmdämmender Innenschicht und mit 2 Meter Höhe errichtet.

Weiters ist geplant, auf dem bestehenden Dach des Restaurants einen Liegebereich / Ruhebereich für die Badegäste zu errichten.

Auf der Dachterrasse werden sich max. 15 Personen befinden.

Beim westlichen Personaleingang im 3.Obergeschoss, wird ein Vordach errichtet.

Das Dach wird aus Baustoffen in A2 ausgeführt.

Die Dachterrasse wird über eine neu geplante Freitreppe von der Terrasse des 3.Obergeschosses erschlossen.

Die Terrasse wird als zusätzlicher Ruhebereich für die Badegäste (nur Erwachsene), in der Zeit von 08:00 Uhr bis 19:00 Uhr genutzt. Eine Beschallung der neuen Terrasse ist nicht geplant.

Es ist für die Abendnutzung, von 19:00 Uhr bis 22:00 Uhr, die Nutzung als „private SPA“ vorgesehen.

Beim restlichen Gebäude sind keine Änderungen geplant.

Weiters soll auf der angrenzenden Gp. 1185/4 KG Ramsberg (ebenfalls im Eigentum der Antragstellerin) ein Freibecken und ein Tauchbecken errichtet werden. Die Becken sind direkt über den Garten des bestehenden Wellnessbereiches des Hotels erreichbar.

In dieser Angelegenheit findet eine mündliche Verhandlung am

Dienstag, den 29.04.2025

um ca. 09:00 Uhr

in der Bezirkshauptmannschaft Schwaz (Besprechungsraum Barbara (316)) 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 Ramsau im Zillertal 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: §§ 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.

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 stefan eder gmbh, Ramsau 425, 6284 Ramsau im Zillertal; (vorab per E-Mail)
2. das Arbeitsinspektorat Tirol, Arzler Straße 43a, 6020 Innsbruck, zur Kenntnis, mit der Bitte um Teilnahme; *(unter Anschluss von Projektsunterlagen)*

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 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 Projektunterlagen*)
6. das Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Chem. techn. Umweltschutzanstalt, z.H. Herrn Dr. Heinrich Nock, Langer Weg 27, 6020 Innsbruck, als bädertechnische Sachverständige zur Kenntnis, mit dem Ersuchen um Teilnahme; (*unter Anschluss von Projektunterlagen*)
7. Frau Aloisia Hauser, Ramsau 426, 6284 Ramsau im Zillertal; (RSb)
8. Herrn Manfred Hauser, Ramsau 426, 6284 Ramsau im Zillertal; (RSb)
9. Herrn Andreas Klocker, Ramsau 427/1, 6284 Ramsau im Zillertal; (RSb)
10. Frau Notburga Klocker, Ramsberg 850, 6284 Ramsau im Zillertal, (RSb)
11. Herrn Hannes Kreidl, Ramsau 313/1, 6284 Ramsau im Zillertal; (RSb)
12. Herrn Gottfried Haas, Ramsberg 814/2, 6284 Ramsau im Zillertal; (RSb)
13. Frau Maria Garber, Talstraße 50/3, 6284 Ramsau im Zillertal; (RSb)
14. Frau Martina Garber, Zellberg 158/1, 6277 Zellberg; (RSb)
15. das Technische Büro M.O. Projektwerk eU, als Projektant zur Kenntnis; (per E-Mail)
16. die CARMA Projekte GmbH, als Projektant zur Kenntnis; (per E-Mail)
17. die Gemeinde Ramsau im Zillertal (*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*)
18. Öffentliche Bekanntmachung durch Anschlag an der **Amtstafel** sowie an der **elektronischen Amtstafel** unter Bezirkshauptmannschaft Schwaz | Land Tirol (siehe Kundmachungen).

Für den Bezirkshauptmann:

Mag. Winkler