

Bezirkshauptmannschaft Schwaz
Gewerbe und Wirtschaft

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

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-736/1/117-2026

Schwaz, 24.08.2026

**Bergbahnen Skizentrum Hochzillertal Gesellschaft m.b.H. & Co. Kommanditgesellschaft, Uderns;
Gastgewerbe - Restaurant "Kristallhütte" auf Gp. 471/6 KG Zellberg
Zu- und Umbau
bau- und gewerberechtliches Verfahren**

KUNDMACHUNG

Die Bergbahnen Skizentrum Hochzillertal Gesellschaft m.b.H. & Co. Kommanditgesellschaft, Kapfingerstraße 1, 6263 Fügen, hat mit Schreiben vom 29.07.2026, eingelangt am 10.08.2026, bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz um die Erteilung der bau- und gewerbebehördlichen Genehmigung für die Errichtung eines Zu- und Umbaus beim bestehenden Gastgewerbebetrieb „Kristallhütte“ auf Gp. 471/6 KG Zellberg angesucht.

Beschreibung des Vorhabens:

Der bestehende Gastgewerbebetrieb „Kristallhütte“ auf Gp. 471/6 KG Zellberg wurde zuletzt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Schwaz vom 18.12.2023, Zl. SZ-BA-736/1/101-2023, in bau- und gewerbebehördlicher Hinsicht genehmigt. Nunmehr sind folgende Änderungen geplant:

- Im Untergeschoss sollen zusätzliche Lager- und Technikräume sowie sechs Personalzimmer und ein neuer abgeschlossener Elektrotechnikraum ausgeführt werden.
- Weiters ändert sich die Abtrennung des Treppenhauses vom Erdgeschoss ins Untergeschoss.
- Die Terrasse soll inklusive Brüstung wiederrichtet werden, die Position der nicht beheizten ursprünglichen Aussenbar wird geändert.
- Weiters ist eine Verkleinerung des Treppenhauses vorgesehen.

- Beim nordwestseitigen Zubau wird eine Stube mit WC und Windfang und abgeschlossenem Vorraum errichtet.
- Weiters ist die Erneuerung der Kücheneinrichtung im Erdgeschoss geplant.
- Die bestehende überdachte Terrasse soll entfallen.
- Die Zwischenwände werden geändert und die Dachgaupen im Dachgeschoss sollen erhöht werden.

Besondere Anlagenteile:

Lüftungsanlage:

Im Gastlokal bleibt die Lüftungsanlage wie im Bestand vorhanden. In der Betriebsküche wird die Anlage zur mechanischen Be- und Entlüftung komplett erneuert.

Details können den Projektunterlagen zur Haustechnik, erstellt vom Planungsbüro Nothdurfter GmbH, vom 23.07.2026, entnommen werden.

Energieversorgung, Schutzmaßnahme:

Die Um- und Neubaubereiche werden aus dem Versorgungsnetz der Bergbahnen mit Energie versorgt. Die Energieverteilung erfolgt ab den Hauptverteilerschränken im Gebäude sternförmig zu allen Niederspannungsunterverteilern.

Netzaufbau, Schutzmaßnahmen nach OVE E 8101, Netzform ab der Hauptverteilung TN-S, Schutzmaßnahme Nullung mit Zusatzschutz Fehlerstromschutzschalter 30mA.

Blitzschutzanlage, Erdung:

Die Um- und Neubaubereiche werden mit einer Erdungsanlage laut ÖNORM E 8014 und einer Blitzschutzanlage laut ÖNORM EN 62305 ausgestattet. Die Blitzschutzanlage wird mit der neu zu verlegenden Erdungsanlage verbunden. Anschluss leitender Materialien, Bauteile an den Potentialausgleich.

Sicherheits- und Notbeleuchtung:

Die Um- und Neubaubereiche werden mit einer Sicherheitsbeleuchtungsanlage laut ÖNORM E-8101, ÖNORM 50172, ÖNORM EN 1838 und OVE Richtlinie R12-2 ausgestattet. Verkabelung der Sicherheits- und Notbeleuchtung nach den technischen Richtlinien und Normen. Funktionserhalt der Anlage entsprechend der einschlägigen Regelungen.

Brandmeldeanlage:

Die Um- und Neubaubereiche werden mit einer Brandmeldeanlage gemäß den Technischen Richtlinien vorbeugender Brandschutz TRVB 123 S mit interner Alarmierung ohne Alarmweiterleitung an die Feuerwehr ausgestattet.

RWA-Anlage Treppenhäuser:

Auslösungen für Rauch- und Wärmeabzugseinrichtungen in Stiegenhäusern gemäß TRVB S 111 mittels normgerechter Steuerungen.

Funktionserhalt und Netzersatzversorgung sicherheitsrelevanter Anlagen:

Der Funktionserhalt und die Netzersatzversorgung sicherheitstechnisch relevanter Anlagen (Sicherheitsbeleuchtung, Brandmeldeanlage etc.) wird im Rahmen der einschlägigen Vorschriften und Regelwerke sichergestellt.

Elektroheizungen:

Dachrinnen, Fallrohre und Gullys werden nach Erfordernis elektrisch beheizt. Terrassenheizstrahler werden nach Bedarf auf der Restaurantterrasse angeordnet.

Brandabschottungen:

Durchführungen von Schächten, Kanälen und Leitungen im Bereich von Trennwänden bzw. Trenndecken sowie brandabschnittsbildenden Bauteilen werden entsprechend der Feuerwiderstandsklasse abgeschottet.

Brandschutz:

Den Projektunterlagen liegt weiters ein brandschutztechnischer Bericht der K&M Brandschutztechnik GmbH, vom 20.07.2026, bei.

In dieser Angelegenheit findet eine mündliche Verhandlung am

Dienstag, den 08.09.2026

um ca. 08:30 Uhr

in der Bezirkshauptmannschaft Schwaz, 3. Stock, Zimmer 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 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: §§ 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.

Für den Bezirkshauptmann:

Mag. Winkler