LAND TIROL

Amtssigniert. SID2025111156339
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Bezirkshauptmannschaft Schwaz
Gewerbe und Wirtschaft

ADir Christoph Wurzer
Franz-Josef-Straße 25
6130 Schwaz
+43 5242 6931 5873
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-1365/1/15-2025
Schwaz, 17.11.2025

Günter Hartl, Ried im Zillertal;
Skisport Hartl und Appart Hartl
Änderung der Betriebsanlage - gewerberechtliches Verfahren gem. § 359b Gewerbeordnung 1994

VERSTÄNDIGUNG

Herr Günter Hartl in 6275 Stumm, Dorf 20 hat mit Schreiben vom 28.10.2025, bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz um die Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung für die Änderung der mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Schwaz vom 24.04.2007, Zahl. 2.1-1365/07-4, genehmigten Betriebsanlage in 6273 Ried im Zillertal, Landstraße 7 auf Gp 682/3 KG Ried angesucht.

Projektsbeschreibung:

Beschreibung des Gebäudes allgemein

Der Baubeschied der Gemeinde Ried mit der Geschäftszahl 153-9-2006/12 wurde am13.10.2006 erlassen. Das Gebäude wurde 2007 errichtet und baulich bisher nicht anzeigepflichtig verändert.

Nordostseitig befindet sich der Bahnhof der Gemeinde Ried und nordwestseitig der Parkplatz des Bahnhofes. Westseitig verläuft die L300 und südostseitig bzw. südseitig vom Gebäude befindet sich ein unbebautes Grundstück mit der Widmung Allgemeines Mischgebiet § 40 (2).

Gebäudegröße

	Nutzfläche	Raumhöhe
Kellergeschoss	193,03 m²	2,25m bis 2,50m
Erdgeschoss	167,07 m²	2,50m bis 2,80m
Obergeschoss	161,02 m²	Bestand unverändert
Dachgeschoss	89,45 m²	Bestand unverändert
Gesamt:	610,57 m²	

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung bleibt unverändert und erfolgt über Anschluss an den Gemeindekanal.

Trinkwasserversorgung

Die bestehende Trinkwasserversorgung bleibt unverändert.

Heizungsanlage

Die bestehende Gas-Heizung <50kW bleibt unverändert.

Fluchtwegorientierungsbeleuchtung

Die Fluchtwegorientierungsbeleuchtung TRVB 102, entsprechend der Elektroschutzverordnung (BGBl. Nr. 706/1995 i.d.g.F.) bleibt entsprechend dem Bescheid 2.1-1365/07-4 im gesamten Gebäude bestehen. Die Fluchtwegorientierungsbeleuchtung über der ehemaligen Eingangstür wurde entfernt und über der neuen Eingangstür wieder angebracht. Eine genauere Beschreibung über das Verlegen der Eingangstür folgt im nächsten Punkt bzw. ist in der Planbeilage „Ski Sport Hartl" ersichtlich.

Brandschutztechnische Maßnahmen

Für die brandschutztechnische Ausführung von tragenden und außenliegenden Bauteilen entsprechend dem Bescheid 2.1-1365/07-4, wurden der Bezirkshauptmannschaft bereits Bestätigungen der ausführenden Firmen vorgelegt.

Verändert wurden seither die an der südost-Seite befindliche Terrassentür und Eingangstür. Die ehemalige Eingangstür besteht noch, ist jedoch von beiden Seiten nicht öffenbar verbaut worden. Die ehemalige Terrassentür wurde durch eine elektrische Schiebetür ersetzt und wird nun als Kundeneingang für den Skiverleih genutzt. Die neue Schiebetür entspricht den Anforderungen einer Fluchtwegtür mit einem Bewegungsmelder antriebsgegenseitig und Bewegungsmelder antriebsseitig (redundant). Eine entsprechende Abnahmeprüfung liegt dem Ansuchen bei.

Die raumbildenden Zwischenwände zum Brandabschnitt „Mülllagerraum" wurden entfernt.

Bei der aktuellen Bestandaufnahme wurde im Bereich des Stiegenhauses im KG und EG eine Abweichung zur damaligen Planbeilage festgestellt. Anstelle von jeweils einer Tür T30 im KG und EG wurde eine Tür T30 im EG an einer anderen Stelle gesetzt. Diese Ausführung wurde laut Pächter so vom letzten Betreibenden übernommen und nicht im Zuge der vorliegenden Nutzungsänderung verändert. Ob eine Genehmigung der Änderung vorliegt, ist nicht bekannt.
In Verbindung mit einer Bestätigung der Firma Rieder vom 16.01.2008 über die Ausführung der Bauteile in REI 90 ist jedoch davon auszugehen, dass die T30-Tür im EG zwischen den Podesten bereits bei erster Errichtung an dieser Stelle gesetzt wurde und die Wand, in der sich jene befindet, als Trennwand zwischen dem damaligen gewerblichen und privat genutzten Teil ausgeführt wurde. Die Trennung dieser Bereiche wurde damals laut Bescheid beauftragt. Diese vorhandene Trennwand trennt in der neuen Nutzung nun den Skiverleih von den Ferienwohnungen. Eine Kopie der Bestätigung der Firma Rieder liegt bei. Die Bestätigung bezieht sich auf den damaligen Bescheid und auf Punkt 1 der brandschutztechnischen Aufträge.

Andere relevante Wände, Decken, Wandöffnungen, Fenster und Türen wurden seither nicht verändert bzw. mit Vorlage von Bestätigungen laut damaligem Bescheid ausgeführt. Die Planunterlagen der ehemaligen Nutzung liegen zum Vergleich bei.

Beschreibung Skiverleih „Ski Sport Hartl"

Betriebsräume

Untergeschoss:	WC Personal, Waschküche, Lager 1 für Wintersportartikel, Technikraum Lüftungsanlage, Lager 2 für Wintersportartikel, Kunden WC Damen, Kunden WC Herren, Putzraum, Lagerraum neu, Heizraum, ein weiterer Lagerraum für Wintersportartikel, Wartungsraum unter der Treppe für die Hebeanlage, sowie Stiegenhaus für das gesamte Gebäude.
Erdgeschoss:	Große Skiverleih- und Verkaufsfläche, kleinere Verleihfläche für Skischuhe, Besprechungs- und Verkaufsraum, Lager, Vorraum sowie Stiegenhaus für das gesamte Gebäude.

Betriebszeiten

Der Skiverleih und Verkauf werden in den Monaten November bis Mai, abhängig von der Wintersaison zu folgenden Öffnungszeiten betrieben:

Montag bis Donnerstag:	08:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
Freitag und Samstag:	08:00 bis 19:00 Uhr durchgehend
Sonntag:	08:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr

An starken Verleihtagen können die Betriebszeiten von den Öffnungszeiten abweichen. Bei Bedarf verbleibt der Betreiber selbst länger im Betrieb, um notwendige Serviceleistungen für den nächsten Verleihtag fertigzustellen. Betriebszeiten vor 08:00 Uhr und nach 19:00 Uhr sind jedoch nicht zu erwarten.

Dienstleistungen

Angeboten wird vorrangig der Verleih von Ski- und Snowboardausrüstungen inkl. Sicherheitsausrüstungen, sowie Ausrüstungen für andere Wintersportarten wie, Schneeschuhwandern, und Tourenski. Zusätzlich zum Verleih werden Ski- und Snowboardservice angeboten. Der Verkauf von Sportmode und Sportartikeln, sowie von ausgewählten regionalen non-food Artikeln findet ebenfalls statt.

Der Ausschank von Getränken und das Verabreichen von Speisen ist in der neuen Nutzung nicht mehr vorgesehen.

Anzahl der voraussichtlich Beschäftigten

Der Betreiber selbst und zwei Angestellte.

Kurzbeschreibung Maschinen und Geräte

Kopien der CE- Konformitätserklärung bzw. Datenblätter der Maschinen und Geräte sind in den Sonstigen Beilagen ersichtlich. Folgende Geräte und Maschinen sind täglich in Verwendung:

Nr.	Bezeichnung	Anschlussleistung
1	Wintersteiger- sigma B manuelle Ski- Schleifmaschine	4,0 kW
2	Wintersteiger Scout Plus vollautomatische Ski-Schleifmaschine	6,4 kW
3	Wintersteiger Waxjet92 Maschine zum Wachsen	3,3 kW
4	Wintersteiger Speedtronic Bindungseinstellgerät	0,4 kW

Arbeitsvorgänge

Für den Betreiber selbst und alle Angestellten trifft die Beschreibung der folgenden Arbeitsvorgänge zu:

Die Arbeitnehmer halten sich zu ihren Arbeitszeiten überwiegend in den Räumen „Verleih Skischuhe" und „Skiverleih und Verkauf" auf. Täglich anfallenden Arbeiten in diesen Räumen sind das Vorbereiten von Online oder per Mail reservierten Verleih-Ausrüstungen und das Bedienen und Beraten der Laufkundschaft bzw. der hauseigenen Gäste.

Im Raum „Besprechung und Verkauf" findet der Verkauf von Wintersportartikeln und regionalen Nonfood-Artikeln wie beispielweise Trinkflaschen, Stofftieren und Merch-Artikel der Tirol Shop Vertriebs GmbH statt. Des Weiteren dient dieser Raum als Besprechungsraum für geschäftliche Termine.

Weitere tägliche Arbeiten sind die Rücknahme von Verleihware. Hierbei werden die Artikel auf Funktionstauglichkeit und Qualität kontrolliert. Ski und Snowboards, die vor erneutem Verleih einen

Service benötigen, werden auf mobilen Skiwägen zwischengelagert. Sobald ein Wagen voll ist, wird dieser zur vollautomatischen Schleifmaschine gebracht. Bei verfügbaren Zeiten, z.B. wenn keine Kunden im Geschäft anwesend sind oder wenn es für die Betreuung der Kunden nicht beide Mitarbeiter benötigt, werden die Ski in die Maschine eingelegt. Wären die Maschine die Ski bearbeitet, können parallel andere Arbeiten ausgeführt werden, wie das Nachbestücken der Verleihwägen oder das Beraten von Kudern. Wenn ein Paar Ski fertig sind, wird dieses wieder auf einem Skiwagen zwischengelagert und ein neues Paar eingelegt, anschließend entfernt sich der Mitarbeiter wieder von der Maschine, um während der Bearbeitungszeit andere Arbeiten zu erledigen. Der Arbeitsaufwand für das Entladen und Beladen der Maschine beträgt maximal 2 Minuten. In der Regel werden so die meisten Ski und Snowboards parallel zur sonstigen Arbeit serviciert. Nicht auf diesem Weg erledigte Serviceware, die am nächsten Tag bereits wieder benötigt wird, wird gegen Betreibsende von zwei Mitarbeitern zusammen fertiggestellt. Erfahrungsgemäß fällt hierfür täglich ein Arbeitsaufwand von ca. 30 Minuten an. Maximal an zwei von sieben Wochentagen liegt der Arbeitsaufwand hierfür bei 60 Minuten.

Zusätzlich zur Servicierung der Verleihware fallen untertags einzelne Serviceleistungen für private Ski und Snowboards an. Diese werden bei Verfügbarkeit eines Mitarbeiters sofort erledigt. Anderenfalls wird ein Termin zur Abholung vereinbart und der Service bei entsprechender Gelegenheit erledigt.

Nicht tägliche Arbeiten sind das Nachbestücken der Skiwägen im Verleih. Bei Bedarf sind diese mit den im Kellergeschoss zwischengelagerten Ausrüstungen aufzufüllen. Hierzu werden Ski- und Snowboardausrüstungen über eine der beiden Treppen in den Verkaufsraum getragen.

Weitere nicht tägliche, jedoch Häufige Arbeiten, die nach Verfügbarkeit immer ein anderer Angestellter durchführt, sind das Entstauben der Regalware und das Sauberhalten der Außenbereiche.

Pausen am Vormittag und Nachmittag werden nach Wahl der Angestellten im Freien oder im Raum „Besprechung und Verkauf" verbracht. Die Mittagspause wird außerhalb der Betriebsanlage verbracht.

Änderungen und Bemerkungen

Die ehemalige Eingangstür in das Restaurant wurde außen durch einen fix montierten Werbebanner und innen durch Platten verbaut und ist somit nicht mehr öffenbar. Die ehemalige Terrassentür wurde durch eine elektrische Schiebetür ersetzt und wird nun als Haupteingang genutzt. Diese wurde bereits auf Seite 4 unter dem Punkt „Brandschutztechnische Maßnahmen" genauer beschrieben.

Die raumbildenden Zwischenwände für den Windfang und den Müllraum wurden entfernt. Die Kellerabteile werden in der Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnung nicht mehr benötigt und daher nun als gemeinsamer großer Lagerraum für den Betrieb genutzt. Alle weiteren Räume blieben auf den Grundriss bezogen unverändert. Nutzungsänderungen der Räume sind der Planbeilage zu entnehmen.

Der bisher betriebene und lt. Bescheid (Geschäftszahl 2.1-1365/07-4) genehmigte Gasherd wurde entfernt. Die dazugehörende Gasleitung wurden stillgelegt.

Die lt. Bescheid (Geschäftszahl 2.1-1365/07-4) genehmigten Lüftungsanlage des Restaurants bleibt für die Sicherstellung der ausreichenden Belüftung vorhanden.

Beschreibung Ferienwohnungen „Apart Hartl“

Ferienwohnungen

Bei Vollbelegung werden 18 Betten in vier Wohnungen wie folgt vermietet:

1. Obergeschoss:	„Apart Ilvy“ – max. 6 Personen
	„Apart Carla” – max. 6 Personen
Dachgeschoss:	„Apart Jonas“ – max. 4 Personen
	„Apart Lukas“ – max. 2 Personen

Weiter Betriebsräume

Untergeschoss: Waschküche, Kunden WC Damen, Kunden WC Herren, Putzraum, Vorraum sowie Stiegenhaus für das gesamte Gebäude.

Das Kunden WC Damen und Kunden WC Herren des Skiverleihs sind unversperrt und somit auch für die Mieter der Ferienwohnungen zugänglich. Im Stiegenhaus befindest sich eine Möglichkeit, um Ski und Skischuhe über den Zeitraum des Aufenthalts abzustellen.

Betriebszeiten

Die gewerbliche Vermietung der Ferienwohnung findet saisonabhängig, jedoch ganzjährig statt.

Dienstleistungen

Angeboten wird die Vermietung von Unterkünften in Form von Ferienwohnungen für einen vorübergehenden Aufenthalt an wechselnde Gäste. Die Dienstleistung besteht darin, diese Wohnung mit Grundausstattung zur Verfügung zu stellen, sodass die Gäste sich selbst versorgen können. Dienstleistungen mit der Verabreichung von Mahlzeiten werden nicht angeboten.

Anzahl der voraussichtlichen Beschäftigten

Der Betreiber selbst und eine Angestellte

Frau Katharina Hartl, die Tochter von Günter Hartl, führt die Vermietung der Ferienwohnungen inklusive der anfallenden Verwaltungs- und Reinigungsarbeiten. An starken An- und Abreisetagen wird Frau Hartl durch enge Familienmitglieder bei den Reinigungsarbeiten unterstütz. Frau Katharina Hartl besitzt die Befähigung für das gewerbliche Vermieten von Ferienwohnungen. Eine Bestätigung der Befähigung wurde der Bezirkshauptmannschaft bereits übermittelt.

Arbeitsvorgänge

Schriftverkehr und sonstige anfallende Arbeiten für die Buchungen der Ferienwohnungen werden von der Angestellten außerhalb der Betriebsstätte durchgeführt.

Das Check-in wird je nach Verfügbarkeit vom Betreiber selbst oder der Angestellten durchgeführt. Bei Anreisen zwischen 21:00 Uhr und 08:00 Uhr wird der Schlüssel mittels Schlüsselsave übergeben und das restliche Check-in erfolgt bei nächster Gelegenheit.

Die Reinigungsarbeiten werden ehestmöglich nach Abreise von der Angestellten durchgeführt. Hierfür ist das Waschen der Haushaltstextilien notwendig. Die Waschküche befindet sich im Kellergeschoss und ist über eine der beiden Treppen erreichbar und muss zu diesem Zweck nur kurzzeitig aufgesucht werden. Der Müll aus den Ferienwohnungen wird von der Angestellten zur Sammelstelle im Freien gebracht und später vom Betreiber getrennt und zur Entsorgungsstelle gebracht.

Die Angestellte ist ebenfalls für die Reinigung der Verkaufsflächen des Skiverleihs, die Reinigung der Kunden-WCs und das Sauberhalten des Treppenhauses verantwortlich.

Emissionsverhalten der Anlage aufgrund der neuen Nutzung

Bezugnehmend auf § 81, Abs. 2, S. 7, GewO handelt es sich um Änderungen, die das Emissionsverhalten der Anlage zu den Nachbarn nicht nachteilig beeinflussen und die auf Grund der besonderen Situation des Einzelfalls erwarten lassen, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden Auflagen Gefährdungen des Lebens oder der Gesundheit von Personen vermieden und Beeinträchtigungen oder nachteiliege Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 3 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

Beschreibung der Änderung bezüglich des Emissionsverhaltens

Aus folgenden Gründen ist durch die Nutzungsänderung der Betriebsanlage eine Verbesserung zu erwarten:

- Die Betriebszeiten verkürzen sich von zuvor 08:00 bis 24:00 Uhr auf nun 08:00 bis 19:00 Uhr.
- Die Nutzung der Terrasse als regelmäßig frequentierte Betriebsfläche entfällt.
- Mögliche Geruchsbelastungen durch die Restaurantküche entfallen.
- Durch die Nutzungsänderung der Wohnungen im OG und DG von privaten zu gewerblichen Ferienwohnungen ist ebenfalls keine Verschlechterung zu erwarten, da die Aufenthalte vorübergehend sind, zwischenzeitliche Leerstände zu erwarten sind, und die bei Belegung zu erwartende Emissionsbelastung mit einer herkömmlichen Wohnnutzung vergleichbar ist.

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

05.12.2025

bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz, Gewerbereferat, 2. Stock, Zimmer 219 und bei der Gemeinde Ried im Zillertal zur Einsicht auf.

Jeder Nachbar hat die Möglichkeit, bis zum oben angeführten Zeitpunkt in die gegenständlichen Projektsunterlagen 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 Ried im Zillertal auch durch Anschlag an der Amtstafel und an der elektronischen Amtstafel unter Bezirkshauptmannschaft Schwaz | Land Tirol (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. die Zillertaler Verkehrsbetriebe AG, Austraße 1, 6200 Jenbach; (RSb)
2. Herrn Michael Kirchler, Neuhausweg 1/Top 1, 6273 Ried im Zillertal; (RSb)
3. Frau Iris Lydia Redinger, Bahnhofstraße 2, 6273 Ried im Zillertal; (RSb)
4. Herrn Stefan Geisler, Laimach 55, 6283 Hippach; (RSb)
5. Herrn Dr. Gerald Bleckenwegner, Bahnhofstraße 1, 6273 Ried im Zillertal; (RSb)
6. an das Amt der Tiroler Landesregierung, Baubezirksamt Innsbruck, Fachbereich Straßenbau, Valiergasse 1c, 6020 Innsbruck; (RSb)
7. die Gemeinde Ried 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 Projektsunterlagen)*
8. Öffentliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel sowie an der elektronischen Amtstafel unter Bezirkshauptmannschaft Schwaz | Land Tirol (siehe Kundmachungen).

Für den Bezirkshauptmann:

ADir. Wurzer

angeschlagen, am 15. 11. 2015
abgenommen, am 05. 11. 2015

Gemeindeamt Ried i. Z. * Bezirk Schwaz *