



Amtssigniert. SID2025071270558
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Angeschlagen am 30.07.25
Abgenommen am 12.08.25

Bezirkshauptmannschaft Imst
Gewerbereferat

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-1568/1/28-2025

Imst, 24.07.2025

Marco Arnold, Sölden – Apartment „Leni Mountain“;
Betriebsanlagenverfahren, vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 359b GewO 1994

VERSTÄNDIGUNG

Marco Arnold hat bei der Bezirkshauptmannschaft Imst um Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung für die Änderung der Betriebsanlage auf Gp. 2130/2, KG Sölden, in 6450 Sölden, Unterwaldstraße 20, angesucht.

Projektbeschreibung

Es ist geplant die Beherbergungskapazität der bestehenden Betriebsanlage am Standort Unterwaldstraße 20, 6450 Sölden (GP 2130/2, KG 80110 Sölden) zu erhöhen, indem bisher privat genutzte Räumlichkeiten aufgelassen, und anschließend in Gästeappartements umgewandelt werden sollen. Die hierfür nötigen Umbau- und Adaptierungsarbeiten werden sich jedoch auf das 2. und 3. Obergeschoss des Gebäudes beschränken, und hier jeweils 1 zusätzliches Gästeappartement generieren. Im 1. Obergeschoss soll im Zuge der Umbauten ein kleines Lagergebäude errichtet werden, welches nördlich an die bestehende Bausubstanz anschließen wird.

Die restlichen Geschosses des Gebäudes werden von den vorhin angeführten Baumaßnahmen jedoch nicht berührt, und verbleiben diese vollumfänglich wie Bestand. Ebenso werden sich durch die beantragten Maßnahmen keinerlei Änderungen an der Betriebsweise, oder den behördlich bereits entsprechend bewilligten Betriebszeiten ergeben.

Bauliche Beschreibung:

1. Obergeschoss:

Nördlich an die bestehende Bausubstanz anschließend, soll ein Lagergebäude mit Abmessungen von ca. 3,30 x 5,00 m errichtet werden. Dieses wird zur Gänze in Massivbauweise hergestellt, und mit einem bekiessten und zum Teil auch begehbaren Flachdach nach oben abgeschlossen. Der Zugang in das so entstehende Lagergebäude wird über eine westseitig angeordnete Drehflügeltür, direkt über den bestehenden und ebenfalls nördlich an das Bestandsgebäude anschließend verlaufenden Terrassenbereich sichergestellt. Dieser bleibt vollinhaltlich bestehen und von den Baumaßnahmen auch unberührt, nur die entlang der Terrassenvorderkante verlaufende Absturzsicherung muss im Bereich des neuen Bauwerks entfernt werden.

Das so entstehende Lagergebäude wird nach Fertigstellung den im Haus beherbergten Gästen zur freien Verfügung überlassen, und soll der Unterbringung von Skiausrüstung, Fahrrädern, Koffern, oder sonstiger sperriger Güter dienen. Von Seiten des Betreibers werden hierfür aber lediglich elektrisch beheizte Skischuhtrockner (jeweils ohne Desinfektionsmitteldosierung), sowie diverse Ski- und Fahrradständer im Raum zur Aufstellung gelangen.

2. Obergeschoss:

Der nordwestlich gelegene Teil der in diesem Geschoss angeordneten Privatwohnung soll baulich von den restlichen Teilen dieser Wohnung abgetrennt, und anschließend in ein Gästeappartement umgewandelt werden. Dazu werden die bisherigen Verbindungstüren in die östlich anschließende Garderobe und den südlich anschließenden Whirlpoolbereich der Privatwohnung abgebrochen, und baulich in der Feuerwiderstandsklasse EI60 verschlossen. Anschließend wird eine neue Zugangstür an der Ostseite des Gästeappartement hergestellt, welche dieses direkt vom nördlich angeordneten und innenliegenden Treppenlauf des Gebäudes erschließen wird. In weiterer Folge wird dieser Teil der ehemaligen Privatwohnung vollständig entkernt, und anschließend mit geänderter Raumaufteilung neu aufgebaut. Eines der in den westlich angrenzenden Lichthof führenden Fensterelemente wird in diesem Zuge abgebrochen und baulich verschlossen, um die Nutzbarkeit zu verbessern. Nördlich an das Gebäude anschließend wird ein Balkon mit einer Nutzfläche von ca. 7 m² angebaut, welcher ebenfalls in das neu entstehenden Appartement integriert wird. Dazu wird die nordseitige Gebäudeaußenfassade - zumindest soweit statisch möglich - geöffnet, und ein großes Fensterelement mitsamt Balkontüre eingebaut.

Das so entstehende Gästeappartement wird Platz für zwei Personen bieten, und eine Nutzfläche von ca. 40m² aufweisen. Aufgebaut werden soll dieses aus einem Wohnbereich mit Garderobe, Küchenzeile, Esstisch und Sitzgarnitur; einem Schlafzimmer mit Doppelbett und Kleiderkästen; einer Nasszelle mit Dusche, WC und Handwaschbecken; sowie dem bereits vorhin erwähnten und nördlich vor das Gebäude auskragenden Balkon.

3. Obergeschoss:

Der ganz im Osten dieses Stockwerks gelegene Teil der vom 2. bis in das 3.Obergeschoss nach oben reichenden Privatwohnung, soll ebenfalls baulich von den restlichen Teilen dieser Wohnung abgetrennt, und anschließend in ein Gästeappartement umgewandelt werden. Dazu wird die im Südosten des Bauwerks angeordnete und hier wohnungsintern verlaufende Treppenanlage abgebrochen, und der so entstehenden Deckendurchbruch baulich in der Feuerwiderstandsklasse REI60 verschlossen. Anschließend wird der vormals privat genützte Bereich in diesem Geschoss vollkommen entkernt, und mit geänderter Raumaufteilung neu aufgebaut. Die Fenster an der Ostseite sollen in diesem Zuge gegen neue und bis zur Dachkonstruktion nach oben reichende Fensterelemente ausgetauscht werden. Zusätzlich wird ein kleiner

Balkon östlich an das Gebäude angebaut, welcher über eine neu hinzukommende Balkontür auch direkt aus dem Appartement selbst erreicht werden kann.

Das so entstehende Gästeappartement wird Platz für vier Personen bieten, und eine Nutzfläche von ca. 59m² aufweisen. Aufgebaut werden soll dieses aus einem kleinen Erschließungsgang mitsamt Garderobe; einem zentralen Wohnbereich mit Küchenzeile, Esstisch und Sitzgarnitur; zwei Schlafzimmern mit jeweils einem Doppelbett und Kleiderkästen; zwei Nasszellen mit jeweils einer Dusche, einem WC und einem Handwaschbecken; sowie dem bereits vorhin erwähnten und östlich vor das Gebäude auskragenden Balkon.

Zur Erschließung des neuen Gästeappartements wird eine zusätzliche Eingangstür in der nördlichen Außenfassade hergestellt, über welche das Appartement zukünftig direkt aus dem Freien betreten werden kann. Dieser Eingangstür wird eine Außentreppe aus Stahl nachgelagert, welche bis auf das Flachdach des weiter vorne bereits erwähnten Lagergebäudes im 1. Obergeschoss nach unten führen wird. Von diesem Dach kann in weiterer Folge ebenerdig eine nördlich an das Gebäude anschließend verlaufende Weganlage erreicht werden. Da die neu hinzukommende Treppenanlage ausschließlich der Erschließung eines einzelnen Gästeappartements dient und die hierauf im Fluchtfall angewiesene Personenanzahl folglich als gering einzustufen ist, soll diese - entsprechend den Vorgaben der OIB-Richtlinie 4 für Wohnungstreppen - lediglich mit einer Laufbreite von 0,98 m ausgeführt werden.

Versorgung der Betriebsanlage/Entsorgung:

Stromversorgung:	TINETZ - Tiroler Netze GmbH
Wasserversorgung:	WVA Fiegl, Arnold und Gstrein (Postzahl 2/965)
Abwasserentsorgung:	Gemeinde Sölden
Abfallentsorgung:	Gemeinde Sölden
Oberflächenentwässerung:	Einleitung in Gemeindekanal

Betriebsangaben:

Betriebszeiten / Zu- und Abfahrt der Lieferanten und Kunden:

Keine Veränderung zum genehmigten Bestand.

Sitzplatzanzahl / Bettenanzahl:

In Hinblick auf die im Gebäude eingerichteten und allgemein zugänglichen Sitz- bzw. Verabreichungsplätze, ergeben sich durch die beantragten Umbau- und Adaptierungsarbeiten keinerlei Veränderungen zum genehmigten Bestand. So können im erdgeschossig angeordneten Gastlokal auch weiterhin ca. 20 Personen beherbergt werden, und auf der dem Lokal vorgelagerten Freiterrasse finden auch zukünftig maximal 15 - 20 Personen Platz. Die Gästebettenanzahl und auch die im Gebäude eingerichtete Anzahl der Gästeappartements, steigt infolge der Umbauten aber an. So können zukünftig 50 anstelle von vormals 44 Personen im Gebäude beherbergt werden. Die Anzahl der Gästeappartements wird von bisher 7 auf zukünftig 9 ansteigen.

Die genaue Aufteilung der Gästebetten auf die einzelnen Stockwerke des Gebäudes, kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Stockwerk	Appartementsaufstellung			Bettenaufstellung		
	Bestand	NEU	Veränderung zum Bestand	Bestand	NEU	Veränderung zum Bestand
EG	2	2	Keine	13	13	Keine
1. OG	3	3	Keine	24	24	Keine
2. OG	0	1	+ 1	0	2	+ 2
3. OG	2	3	+ 1	7	11	+ 4
4. OG	0	0	Keine	0	0	keine
SUMME	7	9	+ 2	44	50	+ 6

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

11.08.2025

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/kundmachungen-der-bezirkshauptmannschaften/bh-imst/>

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