



Amtssigniert, SID2026101253869
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Angeschlagen, am 28.10.2026
Abgenommen, am 11.11.2026
Gemeinde Sölden

Bezirkshauptmannschaft Imst
Gewerbe

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-2946/1/55-2026
Imst, 19.10.2026

**Alpenresidenz Fender KG, Sölden – Hotel „Alpenresidenz Gurgl“;
Betriebsanlagenänderungsverfahren**

KUNDMACHUNG

Die Alpenresidenz Fender KG hat bei der Bezirkshauptmannschaft Imst um die gewerbebehördliche Genehmigung für die Änderung der mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Imst vom 05.11.2014, Zahl 2.1-2946/29, genehmigten Betriebsanlage auf der Gp. 5165/5, KG Sölden, in 6450 Sölden, Schalkkoglweg 6, angesucht.

Beschreibung der Änderung

(Auszug aus den Projektunterlagen)

Es ist geplant die bestehende Betriebsanlage am Standort Schalkkoglweg 6, 6450 Sölden (GP 5165/5, KG 80110 Sölden), durch einen nördlich an den Altbestand anschließenden Anbau zu erweitern. Dieser Anbau wird über ein unterirdisches sowie 4 oberirdische Geschosse verfügen, zur Gänze in Massivbauweise hergestellt, und mit einem aus einer tragenden Holzkonstruktion aufgebauten Sattel- bzw. Flachdach nach oben abgeschlossen. Das vollkommen neu entstehende Bauwerk wird dem Verlauf des angrenzenden Umgebungsgeländes angepasst, und daher von Westen nach Osten hin abgestuft ausgeführt. Beherbergen soll dieses im Wesentlichen eine betriebliche Tiefgarage, diverse Personalwohnungen, eine Erweiterung des bereits bestehenden Wellnessbereichs, mehrere Gästezimmer bzw. -appartements, ein allgemein zugängliches Restaurant, sowie diverse Lager-, Technik- und Nebenräume. Die Erschließung dieses Anbaus erfolgt zur Gänze über den Altbestand der Betriebsanlage, weshalb auch hier diverse Umbau- und Adaptierungsarbeiten geplant sind. Diese bestehen im Wesentlichen aus dem Einbau einer über alle Geschosse führenden Aufzugsanlage im Nordosten, der baulichen Veränderung einzelner Räumlichkeiten und Nutzungsbereiche zur Anpassung dieser an die veränderte Erschließungssituation, sowie

brandschutztechnischen Verbesserungs- und Adaptierungsmaßnahmen in allen Geschossen. Nach Abschluss der geplanten Umbau- und Adaptierungsarbeiten können in der Betriebsanlage 50 Gästebetten bereitgestellt werden, welche sich auf insgesamt 9 Gästeappartements und 9 Gästezimmer verteilen. Im vollkommen neu entstehenden Restaurantbetrieb sollen knapp 40 Sitzplätze eingerichtet werden. Die Betriebsweise des Beherbergungsbetriebs wird infolge der Umbauten zudem von „Pension Garni“ auf „Hotel“ 1“ geändert.

BAULICHE BESCHREIBUNG:

4. Untergeschoss:

Das altbestehende und im östlichen Teil des Gebäudes angeordnete Erschließungstreppenhaus, soll im Zuge der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen mit einer über alle Geschosse führenden Aufzugsanlage ausgestattet werden. Daher werden unmittelbar nördlich an dieses Treppenhaus anschließend in Nord- Süd- Richtung verlaufende Ortbetonwände errichtet, und die nötigen Deckendurchbrüche hergestellt. Durch diese Maßnahmen entsteht hier ein bis in das 1.Obergeschoss nach oben reichendes Schachtbauwerk, welches im Süden von den Umfassungsbauteilen des Treppenhauses und im Norden von der Gebäudeaußenfassade begrenzt wird. In dieses wird sodann die neu zur Ausführung gelangende Aufzugsanlage eingebaut. Da die Haltestellen dieser Anlage aufgrund der altbestehenden Bausubstanz aber nicht in allen Geschossen in das Treppenhaus münden werden, sollen die Schachttüren der Anlage zur Gänze in der Feuerwiderstandsklasse EI60 hergestellt werden.

Damit die vorgenannte Aufzugsanlage im gegenständlichen Stockwerk direkt aus dem Treppenhaus erreicht werden kann, soll dieses um einen westlich anschließenden Gang bzw. Vorraum erweitert werden. Dazu werden hier brandabschnittsbildende Wände in Massivbauweise erstellt, welche ca. 10 m² an Nutzfläche von der Garage abtrennen sollen. Der dadurch neu entstehende Gang bzw. Vorraum, wird anschließend über einen ebenfalls vollkommen neu entstehenden Wanddurchbruch offen an das Erschließungstreppenhaus angebunden. Somit endet die Haltestelle des neuen Personenaufzugs im gegenständlichen Geschoss, direkt im Erschließungstreppenhaus.

Die altbestehende Garage selbst, soll im Zuge der Bauarbeiten geringfügig in Richtung Westen erweitert werden. Dazu werden die derzeit vorhandene und entlang der westlichen Außenfassade nach unten führende Rampenanlage, der abgerundet ausgeführte Teil der Stützmauer am Fuß der ehemaligen Rampenanlage, sowie das in der Südwestecke des Garagenbereichs befindliche Decken-Sektionaltor, vollständig abgebrochen und entfernt. Nach Abschluss dieser Abbrucharbeiten wird die ehemalige Abfahrtsrampe durch die Errichtung neuer Ortbetonwände in Richtung Süden vergrößert, und durch die Herstellung einer an das Höhenniveau der bestehenden Tiefgarage angepassten Bodenplatte nach unten abgeschlossen. Die dadurch entstehende Tiefgaragen-Erweiterung wird eine Nutzfläche von ca. 74 m² aufweisen, und mit einer ebenfalls aus Ortbeton hergestellten Deckenkonstruktion nach oben abgeschlossen. Der südliche Teil der vorgenannten Tiefgaragen-Erweiterung wird offen an den Altbestand angebunden, und mit einer ganz im Westen situierten Deckenöffnung zur laufenden Belüftung des vergrößerten Garagenbereichs versehen. Der nördliche Teil der Garagenerweiterung soll hingegen zur Unterbringung der im Eigentum der Antragstellerin stehenden Fahrzeuge genutzt werden, und wird daher baulich von der betrieblichen Garage abgetrennt. Dazu werden südseitig eine Massivbauwand mit integrierter Verbindungstür der Qualifikation EI230-C, und nordseitig ein Garagenrolltor verbaut. Dieses Tor wird mit Lüftungsöffnungen im Mindestausmaß von 0,1 m² versehen, um eine entsprechende Be- bzw. Entlüftung dieses Bereichs sicherstellen zu können.

Die Einfahrt in den allgemein zugänglichen Garagenbereich des Gebäudes wird infolge der vorgenannten Umbauten von der Südwest- an die Nordwestseite verlegt. Dazu wird die bestehende Außenfassade der Garage im Bereich der nordwestlichen Außenecke im ersten Schritt geöffnet. Anschließend wird die bestehende Bodenplatte in Richtung Norden erweitert, und eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Außenwand neu hergestellt. In diesem Wandbauteil wird ein elektrisch angetriebenes Garagenrolltor verbaut, über welches die Garage zukünftig mit Fahrzeugen erreicht werden kann. Zur entsprechenden Belüftung des vergrößerten Garagenbereichs, wird dieses Tor über Lüftungsöffnungen im Mindestausmaß von 3,50 m² verfügen.

Die Be- bzw. Entlüftung des Garagenbereichs selbst, muss infolge der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen ebenfalls geändert werden. Daher werden die die beiden im Bereich der nördlichen Außenfassade angeordneten Zuluftöffnungen abgebrochen und in der Feuerwiderstandsklasse EI90 verschlossen. Dasselbe gilt für die ehemalige Abluftöffnung in der westseitigen Außenfassade. Damit aber auch weiterhin eine entsprechende Querdurchlüftung der Garage erzielt werden kann, wird im Zuge dieser Umbauten die im nördlichen Teil der Garage befindlichen Zwischenwand geöffnet bzw. entfernt.

Zudem wird das neue Einfahrtstor an der Nordwestseite mit Lüftungsöffnungen im Ausmaß von zumindest 3,50 m² versehen, um den Entfall der vorgenannten Zuluftöffnungen entsprechend zu kompensieren. Zukünftig stehen daher 3,50 m² an Zuluft-, sowie 3,56 m² an Abluftöffnungen für den vergrößerten Garagenbereich zur Verfügung.

Der ganz im Südwesten der Garage befindliche Müllraum soll im Zuge der Baumaßnahmen geringfügig adaptiert werden, um diesen zukünftig als eigenen Brandabschnitt ausbilden zu können. Dazu wird das Fensterelement in der südlichen Zwischenwand abgebrochen, und in der Feuerwiderstandsklasse EI90 verschlossen. Anschließend wird eine mechanische Abluftanlage zur laufenden Be- bzw. Entlüftung dieses Raums verbaut.

3. UNTERGESCHOSS:

Neubau:

Nördlich an den Altbestand anschließend, soll in diesem Stockwerk ein Anbau mit Außenabmessungen von ca. 28 x 21 m vorgenommen werden. Dieser wird eine betriebliche Tiefgarage, insgesamt 5 Personalzimmer, sowie einen großen Lagerraum beherbergen.

Die im nordöstlichen Teil des Anbaus zur Ausführung gelangende Tiefgarage wird eine Nutzfläche von ca. 306 m² aufweisen, und Platz für insgesamt 11 mehrspurige Kraftfahrzeuge bieten. Die Zufahrt von Fahrzeugen in diese Tiefgarage wird über einen nordwestlich angeordneten und vollständig eingehausten Zufahrtsbereich erfolgen, welcher jedoch ebenerdig vom angrenzenden Gelände aus erreicht werden kann. Die Brandrauchentlüftung der Garage soll über natürliche Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen - entsprechend Tabelle 2 der OIB-Richtlinie 2.2 - sichergestellt werden. Als Zuluftöffnung dient das mit Lüftungsöffnungen im Ausmaß von 1,75 m² versehene Decken-Sektionaltor an der Nordwestseite, während als Abluftöffnungen zwei an der ostseitigen Außenfassade nach oben verlaufende Entrauchungsschächte mit einem freien Querschnitt von jeweils 0,96 m² zur Verfügung stehen. Die Entsorgung der durch Fahrzeuge eingebrachten Tropf- und Schleppwässer erfolgt über eine zentral in der Garage angeordnete Verdunstungsrinnen, welche ohne Kanalanschluss bzw. sonstigen Ablauf hergestellt werden soll. Der Zutritt in die Garage ist über eine Brandschutztüre der Qualifikation EI₂₃₀-C, direkt aus dem südlichen Altbestand möglich. Zur Überwindung des aufgrund der Geländeausformung unvermeidbaren Höhenunterschieds, ist dieser ein Podest sowie eine vom Altbestand nach unten führende Rampeanlage

mit einer Steigung von maximal 10 % nachgelagert. Ebenso kann die Garage aber auch über die im Einfahrtstor angeordnete Schlupftür, direkt aus dem Freien betreten werden.

Im westlichen Teil des Anbaus gelangen insgesamt 5 Personalwohnungen zur Ausführung. Diese werden im Wesentlichen ähnlich bzw. identisch aufgebaut und ausgestattet, und sind für eine Belegung mit maximal 2 Angestellten konzipiert. Daher werden sämtliche der vorgenannten Personalwohnungen zumindest über einen kombinierten Wohn-, Koch- und Schlafbereich mitsamt Doppelbett, Kleiderkästen, Küchenseite und Esstisch; einem Eingangsbereich mitsamt Garderobe; sowie den nötigen Nasszellen (separate WC-Anlage, sowie Bad mit Dusche und Handwaschbecken) verfügen. Erreicht werden können diese Personalwohnungen über einen zentralen Erschließungsgang, welcher direkt vom neu entstehenden und unmittelbar nördlich an den Altbestand anschließenden Eingangsbereich abzweigt. Dieser Gang wird mit einer Brandschutztür der Qualifikation EI₂₃₀-C-S₂₀₀ vom zentralen Eingangsbereich abgeschlossen, die Eingangstüren in die Wohnungen selbst werden hingegen ohne definierte Feuerwiderstandsklasse hergestellt.

Im südöstlichen Teil des Anbaus soll ein großer Lagerraum mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 51 m² positioniert werden. Dieser Raum wird der Lagerung allgemeiner Betriebsausrüstung dienen, und kann über eine Brandschutztür der Qualifikation EI₂₃₀-C-S₂₀₀ direkt aus dem westlich angrenzenden Erschließungstreppenhaus erreicht werden. Alternativ ist aber auch ein Zugang aus dem unmittelbar östlich angrenzenden Stockwerksgang möglich, welcher mit einer Brandschutztür der Feuerwiderstandsklasse EI₂₃₀-C versehen wird. Die Entlüftung dieses Raums erfolgt auf rein mechanischem Weg, die hierfür erforderliche Zuluft wird gebäudeintern auf rein natürlichem Weg frei nachgeströmt.

Altbestand:

Die im Südosten des altbestehenden Bauwerks angeordneten und ausschließlich durch den Betriebsinhaber genutzten Räumlichkeiten, bleiben im Wesentlichen unverändert. Im Zuge der beantragten Umbau- und Adaptierungsarbeiten sollen nur die beiden Zugangstüren in diese Räumlichkeiten durch geprüfte Brandschutztüren der Qualifikation EI₂₃₀-C ersetzt werden, um zukünftig eine brandschutztechnische Trennung zwischen den Privaträumlichkeiten und den anderweitig genutzten Bereichen des Gebäudes sicherzustellen.

Die im nördlichen Zentrumsbereich des Altbestandes eingerichteten Privaträumlichkeiten werden ebenso beibehalten, müssen zur Herstellung einer entsprechenden Anbindung an den nördlich neu hinzukommenden Baukörper, aber räumlich verkleinert und angepasst werden. Daher wird der unmittelbar westlich an das östlich situierte Treppenhaus anschließende Raum, im Zuge der Bauarbeiten vollständig entfernt. Die durch die Entfernung bzw. Auflassung dieses Raums frei werdende Nutzfläche wird dem zentralen Erschließungsgang zugeschlagen, wodurch dieser zukünftig bis an die nördliche Außenfassade des Altbestandes heranreicht. Der nunmehr in offener Verbindung mit dem zentralen Erschließungsbereich stehenden Teil der ehemaligen Außenfassade wird sodann ebenfalls abgebrochen, wodurch eine offene Anbindung an den unmittelbar nördlich anschließenden Anbau entsteht.

Der südwestlich an den neu entstehenden Erschließungsbereich anschließende Privatraum wird ebenfalls entkernt, und in einen Waschraum für die im Haus beherbergten Gäste umfunktioniert. Dazu gelangen hier eine handelsübliche Waschmaschine und ein ebensolcher Wäschetrockner zur Ausführung. Der Raum selbst bleibt baulich hingegen vollkommen unverändert. Nur die altbestehende Zugangstür wird im Zuge der Umbau- und Adaptierungsmaßnahmen gegen eine geprüfte Brandschutztür der Qualifikation EI₂₃₀-C ersetzt. Dasselbe gilt auch für den nicht von den Umbaumaßnahmen betroffenen Privatraum, welcher unmittelbar westlich an den neuen Gäste-Waschraum anschließt.

Der im Bereich der nordwestlichen Außenfassade angeordnete Haupteingang, soll in Richtung Westen abgerückt werden. Dazu wird die bestehende Eingangstür entfernt, und durch ein etwas weiter westlich zu liegen kommendes Türelement ersetzt. Durch diese Maßnahme entsteht zwischen dem geplanten Neubau und dem im Wesentlichen unverändert bleibenden Altbestand der Betriebsanlage, ein neuer und vollständig eingehauster Eingangsbereich mit einem Flächenausmaß von ca. 28 m². Dieser steht in brandschutztechnisch offener Verbindung mit dem zentralen Erschließungstreppenhaus, und beherbergt auch den neuen Endausgang aus dem Erschließungstreppenhaus. Daher wird der Eingangsbereich selbst vollkommen brandlastfrei gehalten, und über Wand- und Deckenbauteile der Feuerwiderstandsklasse REI90 A2 von anderweitig genützten Bereichen und Räumlichkeiten abgetrennt. Neu entstehende Türverbindungen vom Gebäudeinneren in diesen Eingangsbereich, werden als Brandschutztüren der Qualifikation EI230-C-S200 ausgebildet.

Der infolge der Umbauten in Richtung Westen abgerückte Endausgang des Treppenhauses wird aus einer in Fluchtrichtung aufschlagenden Drehflügeltür aufgebaut, welche eine Durchgangsbreite von 1,00 m aufweist. Diese wird mit einem Notausgangstürbeschlag gemäß ÖNORM EN 179 versehen. Durch die vorhin bereits ausführlich beschriebenen Baumaßnahmen kommt dieser Endausgang nun aber in einem Gebäuderücksprung zwischen dem Altbestand und dem Neubau zu liegen, welcher zudem vollständig überdacht werden soll. Um diesen Fluchtweg daher vor allfälligen Brandeinwirkungen zu schützen, werden die gesamte Dachuntersicht und auch die Fassade im Verlauf dieses Fluchtwegs, ausschließlich mit Dämmstoffen der Qualifikation A2 bekleidet. Aus dem vorgenannten Gebäuderücksprung führt der Fluchtweg sodann auf die westlich angrenzende Terrasse, und über eine außerhalb der Vordachkonstruktion gelegene Treppenanlage nach unten auf das angrenzende Umgebungsgelände.

Die Zugangstür in den im östlichen Erschließungstreppenhaus gelegenen Abstellraum wird im Zuge der Bauarbeiten entfernt, und gegen eine Brandschutztür der Qualifikation EI230-C-S200 ersetzt.

2. UNTERGESCHOSS:

Neubau:

In diesem Geschoss soll ein Anbau mit Abmessungen von ca. 14 x 21 m vorgenommen werden, welcher nördlich an den Altbestand anschließend positioniert, und unmittelbar auf den im darunterliegenden Geschoss neu entstehenden Zubau aufsetzen wird. In diesem Anbau sollen eine Erweiterung des betrieblichen Wellnessbereichs, sowie ein einzelnes Gästezimmer Platz finden.

Die geplante Erweiterung des betrieblichen Wellnessbereichs wird im nördlichen und östlichen Teil des Anbaus platziert, und über eine Brandschutztür der Qualifikation EI230-C-S200 direkt aus dem brandschutztechnisch abgeschlossen ausgeführten Erschließungstreppenhaus im Osten des Altbestandes zugänglich gemacht. Der vorgenannten Zugangstür unmittelbar östlich nachgelagert soll ein kleiner Empfangsbereich eingerichtet werden, welcher mit einzelnen Sitzmöbeln sowie einer Saft- bzw. Getränkebar ausgestattet werden soll. Dieser Raum wird zukünftig den Haupteingang in den vergrößerten Wellnessbereich des Betriebs darstellen, und sowohl an den südöstlich anschließenden Altbestand als auch an den nördlich neu entstehenden Neubau angebunden. Nördlich an den Empfangsbereich anschließend wird ein kleiner Abstellraum eingerichtet, in welchem dem Wellnessbereich dienende Betriebsausstattung (Handtücher, Duftstoffe, Reinigungsmittel, etc.) untergebracht bzw. zwischengelagert werden soll. Westlich an diesen angrenzend verläuft ein vom Empfangsbereich in Richtung Norden abführender Erschließungsgang, über welchen die nördlich nachgelagerten Räumlichkeiten der Wellnessbereich-Erweiterung zugänglich gemacht werden. Diese bestehen aus einem Ruheraum mit einer Nutzfläche von ca. 75 m², einer nach Geschlechtern getrennt ausgeführten WC-Anlage, einem Duschbereich, sowie einer

finnischen Saunakabine. Die gesamte Wellnessbereich-Erweiterung wird brandschutztechnisch in den bereits bestehenden Wellnessbereich integriert, von allen anderweitig genützten Räumlichkeiten aber brandabschnittsbildend getrennt.

Der vorgenannten Wellnessbereich-Erweiterung nördlich und westlich nachgelagert soll eine große Freiterrasse platziert werden. Diese setzt unmittelbar auf den darunterliegenden Anbau auf, und wird mit begehbaren Terrassenplatten befestigt. Erreicht werden kann die Terrassenanlage über eine vom neuen Duschbereich nach Norden abführende Verbindungstür, direkt aus dem Gebäudeinneren. An Einrichtungsgegenständen werden hier lediglich diverse Sitz- und Terrassenmöbel, sowie einzelne mobilen Sonnenschirme platziert.

Der gesamte nordwestliche Teil des Anbaus fungiert als Liegeterrasse für die Wellnessbereich- Erweiterung, und wird als begrünte Dachterrasse ausgeführt. Auch diese wird unmittelbar auf den unterhalb gelegenen Anbau aufsetzen, und mit diversen Liegestühlen und Sitzgelegenheiten ausgestattet. Erreicht werden kann diese Grünfläche ausschließlich über jene Freiterrassen, welche unmittelbar nördlich und westlich an die Wellnessbereich-Erweiterung selbst anschließen. Die Grünfläche und auch die Freiterrassen werden mit einem umlaufenden Geländer versehen, und über dieses wirksam von Absturzkanten oder sonstigen nicht frei zugänglichen Bereichen des Gebäudes abgeschirmt. Das zur Ausführung gelangende Geländer wird jedenfalls den Vorgaben der OIB-Richtlinie 4 entsprechen.

Unmittelbar südlich an die Wellnessbereich-Erweiterung, soll ein Gästezimmer für insgesamt 2 Personen eingerichtet werden. Dieses wird aus einem Schlafzimmer mit Doppelbett, Kleiderkästen und Sitzgelegenheiten; zwei Nasszellen (separate WC-Anlage, sowie Bad mit Dusche und Handwaschbecken); sowie einem westlich ausgerichteten Balkon aufgebaut. Der Zugang erfolgt über eine Brandschutztür der Qualifikation E1230-C-S200, direkt aus dem brandschutztechnisch abgeschlossen ausgeführten Erschließungstreppenhaus des Altbestandes.

Südlich an dieses Gästezimmer anschließend soll ein Wohnbereich, für die im nördlichen Teil des Altbestandes bereits eingerichtete Zimmereinheit eingerichtet werden. Dieser Wohnbereich wird eine Nutzfläche von ca. 14 m² aufweisen, und mit einem Schlafsofa, einer Küchenzeile, einem westlich ausgerichteten Balkon, sowie einem Esstisch ausgestattet. Zur Anbindung dieses Wohnbereichs an den Altbestand, wird ein Durchbruch durch die ehemaligen Gebäudeaußenfassade erstellt, welcher sodann mit einer händischen Schiebetür versehen wird.

Altbestand:

Das im nördlichen Zentrumsbereich dieses Stockwerks gelegene Gästeappartement wird in Richtung Osten verkleinert, um hier eine entsprechende Anbindung an den nördlich neu entstehenden Baukörper herstellen zu können. Dazu wird das Appartement im ersten Schritt vollständig entkernt und von jeglicher Inneneinrichtung befreit. Anschließend wird eine neue Zwischenwand der Feuerwiderstandsklasse EI90 im östlichen Teil des Appartements erstellt, welche dieses in Richtung Osten um etwa 1,50 m verkleinern wird. Die dadurch vom Appartement abgetrennte Nutzfläche wird über einen entsprechenden Wanddurchbruch in das brandschutztechnisch abgeschlossen ausgeführte Erschließungstreppenhaus des Gebäudes integriert, und über einen weiteren Wanddurchbruch offen an den nördlich neu entstehenden Anbau angebunden. Somit fungiert das altbestehende Treppenhaus im Osten zukünftig als zentraler Erschließungsbereich, für sämtliche in diesem Geschoss angeordneten Zimmereinheiten und sonstigen Räume.

Das in Richtung Osten verkleinerte Appartement, wird nach Abschluss der vorgenannten Umbauten gänzlich neu aufgebaut und eingerichtet. Zukünftig wird dieses im Altbestand aus einem Eingangsbereich mit Garderobe, zwei Nasszellen (separate WC-Anlage, sowie Bad mit Dusche und Handwaschbecken), sowie einem Schlafzimmer mit Doppelbett bestehen. Der zugehörige Wohnbereich befindet sich im nördlich neu

entstehenden Anbau, und wurde weiter vorne bereits ausführlich beschrieben. Nach Abschluss der Umbauten kann das entsprechend modernisierte Appartement insgesamt 4 Personen beherbergen, und über eine neu entstehende Brandschutztür der Qualifikation EI₂₃₀-C-S₂₀₀, direkt aus dem brandschutztechnisch abgeschlossen ausgeführten Erschließungstreppenhaus des Altbestandes erreicht werden.

Ansonsten sind in diesem Geschoss nur mehr untergeordnete Umbau- und Adaptierungsarbeiten geplant, welche vorrangig eine Verbesserung in Hinblick auf den vorbeugenden Brandschutz mit sich bringen sollen. So wird die Zugangstür in den im östlichen Erschließungstreppenhaus gelegenen Abstellraum im Zuge der Bauarbeiten entfernt, und gegen eine Brandschutztür der Qualifikation EI₂₃₀-C-S₂₀₀ ersetzt. Die bereits in der Feuerwiderstandsklasse EI₂₃₀-C hergestellten Zimmereingangstüren in diesem Geschoss bleiben zwar vorerst unverändert, sollen aber spätestens im Zuge von nachfolgenden Modernisierungs- oder Renovierungsarbeiten, durch Brandschutztüren der Qualifikation EI₂₃₀-C-S₂₀₀ ersetzt werden.

1. UNTERGESCHOSS:

Neubau:

Der nördlich an den Altbestand anschließende Baukörper wird in diesem Geschoss Abmessungen von ca. 14 x 21 m aufweisen, und wiederum direkt auf den im darunterliegenden Stockwerk neu entstehenden Zubau aufsetzen. In diesem Anbau sollen im gegenständlichen Stockwerk 3 Gästezimmer, ein Lüftungstechnikraum, sowie zwei Lagerräume untergebracht werden.

Der Lüftungstechnikraum wird ganz im Norden des Stockwerks platziert, und sämtliche Anlagenteile zur mechanischen Be- und Entlüftung der unterhalb gelegenen Wellnessbereich-Erweiterung, des erdgeschossig zur Ausführung gelangenden Ski- und Fahrradabstellraums, sowie der an diesen Bereich angrenzenden Sanitär-, Umkleide- und Lagerräumlichkeiten beherbergen. Der hierfür entstehende Technikraum wird eine Nutzfläche von ca. 27 m² aufweisen, und als separater Brandabschnitt ausgebildet. Die Umfassungsbauteile werden folglich in der Feuerwiderstandsklasse REI₉₀ / EI₉₀ A2 hergestellt, und als Zugangstür wird eine direkt in den südlich abführenden Erschließungsgang mündende Brandschutztür der Qualifikation EI₂₃₀-C verbaut. Zur Einbringung bzw. zum Austausch von schweren oder sperrigen Gegenständen, wird in der westseitigen Außenfassade dieses Raums eine auf das vorgelagerte Flachdach mündende Einbringöffnung vorgesehen. Diese wird mit einer handelsüblichen Drehflügeltüre verschlossen, welche ständig versperrt gehalten wird.

Im Südosten des Anbaus werden zwei Lagerräume für allgemeine Betriebsausstattung eingerichtet. Diese werden Nutzflächen von 8 bzw. 10 m² aufweisen, und über Brandschutztüren der Qualifikation EI₂₃₀-C aus dem Erschließungsgang, bzw. über Türen der Qualifikation EI₂₃₀-C-S₂₀₀ aus dem östlich gelegenen Erschließungstreppenhaus zugänglich gemacht. Beide Räume werden aufgrund der vorherrschenden Hanglage unterhalb des angrenzenden Umgebungsgeländes zu liegen kommen, und auf rein mechanischem Weg be- bzw. entlüftet.

Ganz im Süden des Anbaus soll ein Wohnbereich, für die im nördlichen Teil des Altbestandes bereits eingerichtete Zimmereinheit eingerichtet werden. Dieser Wohnbereich wird eine Nutzfläche von ca. 14 m² aufweisen, und mit einem Schlafsofa, einer Küchenzeile, einem westlich ausgerichteten Balkon, sowie einem Esstisch ausgestattet. Zur Anbindung dieses Wohnbereichs an den Altbestand, wird ein entsprechender Wanddurchbruch durch die ehemaligen Gebäudeaußenfassade erstellt.

Die übrigen Nutzflächen des Anbaus sollen insgesamt 3 im Wesentlichen identisch aufgebaute Gästezimmer beherbergen. Diese Zimmereinheiten werden Platz für jeweils 2 Personen bieten, und aus einem Schlafraum

mit Doppelbett und Sofa, einem Vorraum mit Garderobe, zwei Nasszellen (separate WC-Anlage, sowie Bad mit Dusche und Handwaschbecken), sowie einem westlich ausgerichteten Balkon aufgebaut. Der Zugang erfolgt über Brandschutztüren der Qualifikation EI_{230-C}, direkt aus dem Östlich

vorgelagerten Stockwerksgang. Der Erschließungsgang selbst ist mit einer weiteren Brandschutztür der Feuerwiderstandsklasse EI_{230-C-S₂₀₀} vom zentralen Erschließungstreppenhaus abgetrennt.

Altbestand:

Das im nördlichen Zentrumsbereich dieses Stockwerks gelegene Gästeappartement wird vollständig entkernt, und sodann gänzlich neu aufgebaut und eingerichtet. Zukünftig wird dieses im Altbestand aus einem Eingangsbereich mit Garderobe, zwei Nasszellen (separate WC-Anlage, sowie Bad mit Dusche und Handwaschbecken), sowie einem Schlafzimmer mit Doppelbett bestehen. Der zugehörige Wohnbereich befindet sich im nördlich neu entstehenden Anbau, und wurde weiter vorne bereits ausführlich beschrieben. Nach Abschluss der Umbauten kann das entsprechend modernisierte Appartement insgesamt 4 Personen beherbergen, und über eine Brandschutztür der Qualifikation EI_{230-C-S₂₀₀}, direkt aus dem brandschutztechnisch abgeschlossen ausgeführten Erschließungstreppenhaus im Osten des Altbestandes erreicht werden.

Der im Nordosten des Altbestandes angeordnete Skiraum wird in Richtung Westen verkleinert, um hier eine entsprechende Anbindung an den nördlich neu entstehenden Baukörper herstellen zu können. Dazu wird eine neue Zwischenwand der Feuerwiderstandsklasse EI₉₀ im westlichen Teil dieses Raums erstellt, welche diesen in Richtung Westen um etwa 1,90 m verkleinern wird. Die dadurch vom Skiraum abgetrennte Nutzfläche wird über einen entsprechenden Wanddurchbruch in das brandschutztechnisch abgeschlossen ausgeführte Erschließungstreppenhaus des Gebäudes integriert, und über einen weiteren Wanddurchbruch offen an den nördlich neu entstehenden Anbau angebunden. In diesem Zuge wird auch ein großer Wanddurchbruch vom Treppenhaus in den südwestlich abführenden Erschließungsgang des Altbestandes hergestellt. Somit fungiert das altbestehende Treppenhaus zukünftig als zentraler Erschließungsbereich, für sämtliche in diesem Geschoss angeordneten Zimmereinheiten und sonstigen Räume. Der infolge der vorgenannten Baumaßnahmen räumlich verkleinerte Skiraum, soll in einen Lagerraum für diverse Betriebsausstattung umgewandelt werden. Dazu wird dieser von jeglicher Inneneinrichtung befreit, und sodann mit diversen Regaleinheiten und sonstigen Aufbewahrungslösungen versehen. Die Be- und Entlüftung bleibt hingegen unverändert und erfolgt diese auch weiterhin auf rein mechanischem Weg, über eine bereits im Altbestand vorhandene Zentrallüftungsanlage. Die von dieser Anlage in den Raum eingebrachten Luftmengen, werden aber entsprechend an die nunmehrige Nutzung angepasst. Erreicht werden kann der Lagerraum zukünftig über eine Brandschutztür der Qualifikation EI_{230-C-S₂₀₀}, direkt aus dem Erschließungstreppenhaus selbst.

Ansonsten sind in diesem Geschoss nur mehr untergeordnete Umbau- und Adaptierungsarbeiten geplant, welche vorrangig eine Verbesserung in Hinblick auf den vorbeugenden Brandschutz mit sich bringen sollen. So wird die Zugangstür in den im östlichen Erschließungstreppenhaus gelegenen Abstellraum im Zuge der Bauarbeiten entfernt, und gegen eine Brandschutztür der Qualifikation EI_{230-C-S₂₀₀} ersetzt.

Dasselbe gilt für die Zugangstür in die ganz im Westen des Altbestandes gelegene Privatwohnung. Die bereits in der Feuerwiderstandsklasse EI_{230-C} hergestellten Zimmereingangstüren in diesem Geschoss bleiben hingegen vorerst unverändert, sollen aber spätestens im Zuge von nachfolgenden Modernisierungs- oder Renovierungsarbeiten, durch Brandschutztüren der Qualifikation EI_{230-C-S₂₀₀} ersetzt werden.

ERDGESCHOSS:

Neubau:

In diesem Geschoss soll ein Anbau mit Abmessungen von ca. 16 x 30 m vorgenommen werden, welcher nördlich an den Altbestand anschließend positioniert wird. Der westliche Teil dieses Anbaus wird direkt auf den im darunterliegenden Geschoss neu entstehenden Zubau aufsetzen, während der östliche Teil des Anbaus am angrenzenden Gelände gegründet wird. Im geplanten Anbau sollen 3 Gästezimmer, ein Ski- und Fahrradabstellraum, ein großes Foyer mitsamt Eingangsbereich, allgemein zugängliche WC-Anlagen, ein separater Bereich für den Late-Check-Out von Gästen, sowie diverse gekühlte und ungekühlte Lagerräume eingerichtet werden.

Im nordwestlichen Teil des Anbaus sollen insgesamt 3 im Wesentlichen identisch aufgebaute Gästezimmer platziert werden. Diese Zimmereinheiten werden Platz für jeweils 2 Personen bieten, und aus einem Schlafraum mit Doppelbett und Sofa, einem Vorraum mit Garderobe, zwei Nasszellen (separate WC-Anlage, sowie Bad mit Dusche und Handwaschbecken), sowie einem westlich ausgerichteten Balkon aufgebaut. Der Zugang erfolgt über Drehflügeltüren ohne definierte Feuerwiderstandsklasse, direkt aus dem östlich vorgelagerten und ausschließlich einer Erschließung von Gästezimmern dienenden Stockwerksgang. Der Gang selbst ist jedoch mit einer Brandschutztür der Feuerwiderstandsklasse EI₂₃₀-C von anderweitig genützten Räumlichkeiten des Gebäudes abgetrennt.

Ganz im Südwesten des Anbaus soll ein weiteres Gästezimmer für 2 Personen eingerichtet werden. Dieses wird im Neubau aus einem Schlafzimmer mit Doppelbett und Sofa, einem Eingangsbereich mit Garderobe, sowie einem westlich ausgerichteten Balkon bestehen. Die zugehörigen Nasszellen werden jedoch im südlich anschließenden Altbestand platziert, und über einen neu hinzukommenden Wanddurchbruch in der ehemaligen Außenfassade, an die Zimmereinheit angebunden. Dieser Wanddurchbruch wird anschließend mit einer Drehflügeltür versehen. Die neu entstehenden Wandbauteile dieser Zimmereinheit werden zur Wahrung der geplanten Brandabschnittsbildung in der Feuerwiderstandsklasse EI₉₀ hergestellt, und die Zimmereingangstür selbst wird als Brandschutztür der Qualifikation EI₂₃₀-C ausgebildet.

Ganz im Südosten des Anbaus wird ein kleiner Windfang situiert. Über diesen werden der unmittelbar nördlich anschließende Ski- und Fahrradabstellraum, sowie das westlich anschließende Foyer direkt vom südlich anschließenden Umgebungsgelände aus zugänglich gemacht. Der hierfür geplante Windfang wird ein Flächenausmaß von ca. 7 m² aufweisen, und über redundant ausgeführte Automatik-Schiebetüren an der Süd-, West- und Nordseite verfügen.

Westlich an diesen Windfang anschließend soll eine große Eingangshalle zur Ausführung gelangen. Über diese werden die westlich angrenzenden Gästezimmer, die nördlich anschließenden Sanitär- und Lagerräumlichkeiten, sowie der im darüberliegenden Geschoss neu entstehende Restaurantbereich direkt aus dem Gebäudeinneren zugänglich gemacht. Auch ein südlich anschließender und im Altbestand zu liegender Aufenthalts- bzw. Wartebereich für Gäste wird an diese Halle angebunden, indem ein großer Wanddurchbruch durch die ehemalige Gebäudeaußenfassade hergestellt wird.

Im Südosten des Anbaus und damit unmittelbar nördlich an den Windfang anschließend, wird ein großer Ski- und Fahrradabstellraum mitsamt angeschlossenen Lager platziert. Der Ski- und Fahrradabstellraum wird eine Nutzfläche von ca. 42 m² aufweisen, während der angeschlossene Lagerraum mit einem Flächenausmaß von lediglich 3,5 m² deutlich kleiner ausfällt. Im geplanten Ski- und Fahrradabstellraum sollen diverse Sitzgelegenheiten, mehrere Ski- bzw. Fahrradständer, sowie eine große Anzahl an versperrbar ausgeführten Depotschränken zur Aufstellung gelangen. Ebenso werden hier freistehende bzw. direkt in die vorgenannten Depot-Schränke integrierte Schischuhtrockner, mit jeweils elektrischer Beheizung zur Aufstellung gelangen. Alle der vorgenannten Trocknungseinheiten werden jedoch ohne Möglichkeit einer

allfälligen Desinfektionsmitteldosierung ausgeführt, und jedenfalls gemäß den Herstellervorgaben montiert. Zur laufenden Be- und Entlüftung dieses Raums, wird eine Anbindung an die im 1. Untergeschoss neu entstehende Zentrallüftungsanlage hergestellt.

Im östlichen Zentrumsbereich des Anbaus gelangen die dem oberhalb neu entstehenden Restaurantbereich zuzuordnenden und damit allgemein zugänglichen WC-Anlagen, ein Raum für den Late- Check-Out von im Haus beherbergten Gästen, sowie zwei kleine und nicht allgemein zugängliche Lagerräume zur Ausführung. Die beiden WC-Anlagen sind im Süden angeordnet, werden nach Geschlechtern getrennt ausgeführt, und sind aus einem Vorraum sowie der eigentlichen WC-Anlage aufgebaut. Der Raum für den Late-Check-Out wird im Nordosten platziert, und aus einer Umkleide, einer Duschmöglichkeit, sowie einem Raum mit versperrbaren Depot-Schränken bestehen. Die beiden Lagerräume kommen ganz im Nordosten und Südwesten dieses Bereichs zu liegen, und dienen der Aufbewahrung allgemeiner Betriebsausstattung. Sämtliche der vorgenannten Räume können über Drehflügeltüren ohne definierte Feuerwiderstandsklasse, direkt aus dem südlich angrenzenden Eingangsbereich des Bauwerks erreicht werden. Die laufende Be- bzw. Entlüftung erfolgt auf rein mechanischem Weg, wofür auch hier eine Anbindung an die im 1. Untergeschoss neu entstehende Zentrallüftungsanlage geplant ist.

Die restlichen Nutzflächen des Anbaus dienen ausschließlich als Lager- bzw. Vorbereitungsflächen, und sind diese dem oberhalb neu entstehenden Restaurantbetrieb zuzuordnen. Im nordöstlichen Teil dieser Nutzfläche gelangt eine große und befahrbar ausgeführte Tiefkühlzelle zur Ausführung, und ganz im Südwesten eine im Wesentlichen identische Pluskühlzelle. Beide der vorangeführten Kühlräume werden über Drehflügeltüren direkt aus dem Aufstellraum erschlossen, und sind aus isolierten Sandwichpaneelen aufgebaut. Im Nordwesten wird eine direkt in den Küchenbereich des Restaurants nach oben führende Erschließungstreppe errichtet, und unterhalb dieser Treppenanlage soll ein separater Raum zur Lagerung von Reinigungskemikalien ausgeführt werden. Ganz im Nordosten entsteht ein kleiner Ess- bzw. Aufenthaltsbereich für die im Küchenbereich tätigen Angestellten. Die restlichen Nutzflächen in diesem Teil des Anbaus dienen hingegen als große und zusammenhängend ausgeführte Lagerfläche. Im nördlichen und östlichen Teil dieser Nutzfläche sollen diverse für die Lebensmittellagerung geeignete Lagerregale aufgestellt werden, während im südlichen Teil die gesamte Schanktechnik für die oberhalb gelegene Bar (im Wesentlichen bestehend aus Karbonatoren, Schankgasflaschen und einem Waschbecken) platziert wird. Erreicht werden kann dieser Teil des neuen Anbaus über die vorhin bereits erwähnte Treppenanlage direkt aus dem oberhalb neu entstehenden Restaurant, alternativ aber auch über eine Drehflügeltüre ohne definierte Feuerwiderstandsklasse aus der südlich anschließenden Eingangshalle. Die laufende Be- und Entlüftung der vorgenannten Räume erfolgt — mit Ausnahme der Kühl- und Tiefkühlzellen — ebenso rein mechanisch, über die im 1. Untergeschoss neu entstehende Zentrallüftungsanlage.

Altbestand:

Das im nördlichen Zentrumsbereich des Geschosses befindliche Gästeappartement, wird vollständig aufgelassen. Dazu wird der östlich angeordnete Wohnbereich dieser Zimmereinheit durch die Errichtung einer Zwischenwand in zwei separate Räume unterteilt. Der dadurch neu entstehende und nördlich gelegene Raum wird in eine Nasszelle (ausgestattet mit Dusche, WC und Handwaschbecken) umgewandelt, und über einen Wanddurchbruch in der ehemaligen Gebäudeaußenfassade dem bereits weiter vorne ausführlich beschriebenen Gästezimmer im Süden des Anbaus zugeschlagen. Der südlich verbleibende Raum des ehemaligen Wohnbereichs wird in einen Abstellraum für allgemeine Betriebsausstattung umgewandelt, bleibt baulich ansonsten aber vollkommen wie Bestand. Der westliche Teil des ehemaligen Appartements wird baulich ebenso unverändert belassen, soll jedoch zur südlich angrenzenden Privatwohnung des Betreibers hinzugenommen werden. Dazu wird eine entsprechende Verbindungstür in der südlichen

Zwischenwand erstellt, und die bisherige Verbindungstür in Richtung Osten in der Feuerwiderstandsklasse EI90 verschlossen.

Das im südöstlichen Bereich des Altbestandes bestehende Büro wird ebenfalls aufgelassen, und die so frei werdende Nutzfläche zur Privatwohnung des Betreibers hinzugenommen. In diesem Zuge wird auch die bisher ohne definierte Feuerwiderstandsklasse ausgeführte Zugangstür dieses Büros abgebrochen, und in der Feuerwiderstandsklasse EI90 verschlossen.

Das im Nordosten des Stockwerks gelegene Foyer mitsamt angeschlossenem Rezeptionsbereich, wird durch die Errichtung einer brandabschnittsbildend ausgeführten Zwischenwand in zwei separate Räumlichkeiten unterteilt. Der dadurch entstehende und südlich gelegene Raumverbund wird dem brandschutztechnisch abgeschlossen ausgeführten Erschließungstreppenhaus zugeschlagen, und daher mit Brandschutztüren der Qualifikation EI230-C-S200 von anderweitig genützten Räumen abgetrennt.

Anschließend wird dieser Bereich von jeglichen Brandlasten befreit, und zukünftig auch brandlastfrei gehalten. Die beiden in der östlichen Außenfassade befindlichen Türverbindungen werden unverändert beibehalten, im Zuge der Umbauten jedoch mit Notausgangstürbeschlägen gemäß ÖNORM EN 179 ausgerüstet.

Der nördliche Teil des ehemaligen Foyers wird in einen kleinen Aufenthalts- bzw. Wartebereich umgewandelt. Dazu wird dieser Raum im ersten Schritt vollständig entkernt, und sodann vollkommen neu ausgestattet und eingerichtet. In diesem Zuge wird auch ein großer Wanddurchbruch durch die ehemalige Gebäudeaußenfassade an der Nordseite erstellt, über welchen dieser Raum zukünftig direkt aus dem im Anbau gelegenen Foyer erreicht werden kann. Der dadurch neu entstehende Aufenthalts- bzw. Wartebereich wird mit einem Spieltisch, diversen Regalen und Ständern zur Präsentation von Prospektmaterialien, sowie einem Tisch mitsamt Sitzgelegenheiten für ankommende bzw. abreisende Gäste ausgestattet.

Ansonsten sind in diesem Geschoss nur mehr untergeordnete Umbau- und Adaptierungsarbeiten geplant, welche vorrangig eine Verbesserung in Hinblick auf den vorbeugenden Brandschutz mit sich bringen sollen. So wird die Zugangstür in den im östlichen Erschließungstreppenhaus gelegenen Abstellraum im Zuge der Bauarbeiten entfernt, und gegen eine Brandschutztür der Qualifikation EI230-C-S200 ersetzt. Die bereits in der Feuerwiderstandsklasse EI230-C hergestellten Zugangstüren in die südlich an das Treppenhaus anschließende Privatwohnung und auch in den westlich anschließenden Abstellraum bleiben zwar vorerst unverändert, sollen aber spätestens im Zuge von nachfolgenden Modernisierungs- oder Renovierungsarbeiten, durch Brandschutztüren der Qualifikation EI230-C-S200 ersetzt werden. Die in den privaten Wohnräumen des Antragstellers zu liegenden Haltestelle der zentralen Personenaufzugsanlage im Westen, wird im Zuge der Umbauten mit einer vorgesetzten Brandschutztür der Qualifikation EI230-C-S200 abgesichert. Damit soll eine brandschutztechnische Trennung zwischen diesen Wohnräumen, und dem unterhalb verlaufenden Erschließungstreppenhaus sichergestellt werden.

1. OBERGESCHOSS:

Neubau:

Der neu zu errichtende und unmittelbar nördlich an den Altbestand anschließende Anbau wird in diesem Stockwerk Abmessungen von ca. 16 x 22 m aufweisen, und wiederum vollständig auf die unterhalb neu entstehende Bausubstanz aufsetzen. In diesem Anbau soll ein allgemein zugängliches Restaurant mitsamt zugehöriger Gastronomieküche eingerichtet werden

Die Gastronomieküche wird ganz im Nordosten des Anbaus platziert, und soll ein Flächenausmaß von insgesamt 33 m² aufweisen. Gebäudeintern kann diese entweder über eine Automatik-Schiebetür aus dem südlich angrenzenden Restaurantbereich, bzw. über die vom Kellergeschoss nach oben führende Treppenanlage erreicht werden. Zudem ist ein separater Lieferanteneingang vorgesehen, welcher in der ostseitigen Außenfassade platziert werden soll. Die Belichtung der so entstehenden Gastronomieküche wird über ein großes Fensterelement in der nördlichen Außenfassade, sowie die teilverglaste Lieferanten-Eingangstür in der ostseitigen Außenfassade sichergestellt. Die laufende Be- bzw. Entlüftung erfolgt zur Gänze mechanisch über eine vollkommen neu entstehende Zentrallüftungsanlage, welche im oberhalb gelegenen Dachraum des Anbaus platziert werden soll.

Im südwestlichen Teil des Küchenbereichs wird ein Spülbereich platziert, welcher mit einer Durchschub-Spülmaschine, einem großen Waschbecken, sowie großzügigen Arbeitsflächen für das hier tätige Personal ausgestattet wird. Nördlich an den Spülbereich anschließend gelangt die „kalte Küche“ zur Ausführung, in welcher neben den erforderlichen Arbeits- und Manipulationsflächen auch eine Aufschnitt-Maschine und ein Kombidämpfer platziert werden sollen. Im östlichen Teil der Küche wird die „warme Küche“ platziert, welche mit einer Wärmebrücke, einer Mikrowelle, einem Induktionskochfeld mit insgesamt 4 Platten, einer Fritteuse, einem Panini-Toaster, sowie einem Bräter bestückt bzw. ausgestattet wird. Zudem werden hier noch mehrere Wasch- und Handwaschbecken, diverse Möglichkeiten zur Zwischenlagerung von Geschirr und Zutaten, sowie großzügige Arbeitsflächen für das hier jeweils tätige Personal eingerichtet. Ganz im Norden der Küche werden die Patisserie, sowie ein gesonderter Zubereitungsbereich für Pizza angeordnet. In diesem Teil der Küche gelangen unter anderem ein Schockfroster, eine Rührmaschine, ein Gemüseschneider, eine Waage, ein Vakuumiergerät, sowie ein elektrisch beheizter Pizzaofen zur Aufstellung.

Im Nordwesten der Gastronomieküche wird eine Kühlzelle mit einer Nutzfläche von ca. 4 m² platziert, welche aus isolierten Sandwichpaneelen aufgebaut wird. Der Zugang in diesen Kühlraum ist über eine in Fluchtrichtung aufschlagende Drehflügeltür, direkt aus der Küche selbst möglich.

Die restliche Nutzfläche des Anbaus dient der Verabreichung von Speisen und Getränken, an externe sowie im Haus beherbergte Gäste. Erreicht werden kann dieser Nutzungsbereich entweder über einen separaten Haupteingang direkt aus dem Freien, alternativ aber auch über die südlich anschließende Erschließungstreppe bzw. Aufzugsanlage aus dem Gebäudeinneren. Die laufende Be- bzw. Entlüftung wird auch hier über die im Dachraum des Anbaus zu liegen kommende Zentrallüftungsanlage erfolgen.

Der geplante Haupteingang wird als vollverglast ausgeführter Windfang ausgebildet, und im Bereich der östlichen Gebäudeaußenfassade platziert. Die diesen Windfang nach Westen und Osten begrenzenden Türverbindungen werden als Automatik-Schiebetüren mit einer Durchgangslichte von jeweils 1,00 m ausgeführt, und in redundanter Ausführung hergestellt.

Dem vorgenannten Windfang unmittelbar westlich nachgelagert, soll ein Barbereich mitsamt integrierter Rezeption zur Ausführung gelangen. Dieser wird ein Flächenausmaß von ca. 85 m² aufweisen, und in räumlich vollkommen offener Verbindung mit den westlich angrenzenden Verabreichungsbereich stehen.

Im südöstlichen Teil dieses Bar- bzw. Rezeptionsbereichs sollen ca. 15 Verabreichungsplätze eingerichtet werden, wofür hier diverse Lounge- bzw. Sitzmöbel zur Ausführung gelangen. Im Nordosten wird ein kleines Rezeptionspult platziert, an welchem die an- und abreisenden Gäste betreut werden sollen. Dieses Rezeptionspult wird im Wesentlichen aus einem Schreibtisch mitsamt EDV-Ausstattung sowie den zugehörigen Ablage- und Aufbewahrungslösungen bestehen, und nur während der An- und Abreise von Gästen besetzt. Alle anderen im Zusammenhang mit dem Gästewechsel stehenden Tätigkeiten (An- bzw. Abmeldung, Buchungsmanagement, etc.), werden hingegen in den Privaträumlichkeiten der Betreiberin erfolgen. Im nördlichen Zentrumsbereich des Barbereichs gelangt die eigentliche Bar zur Ausführung, welche aus dem in den Raum hineinragenden Barpult, sowie den zugehörigen und wandseitig

ausgerichteten Manipulations- und Vorbereitungsflächen bestehen wird. Hier sollen über Barhocker bzw. eine Sitzbank 7 - 8 Sitzplätze zur Verfügung gestellt werden. Die restlichen Flächen dieses Bereichs werden hingegen nicht möbliert, und dienen vorrangig als Manipulations- und Bewegungsflächen.

Westlich an den Bar- und Küchenbereich anschließend wird der eigentliche Verabreichungsbereich platziert, in welchem insgesamt 40 Sitzplätze eingerichtet werden. Wiederum westlich an diesen anschließend soll eine nicht überdacht ausgeführte Freiterrasse eingerichtet werden, auf welcher - je nach Bestuhlung - ca. 40 weitere Verabreichungsplätze zur Verfügung gestellt werden können. Erreichbar ist diese Terrassenanlage ausschließlich aus dem Verabreichungsbereich selbst, wofür eine Drehflügeltür in der westlichen Gebäudeaußenfassade vorgesehen wird.

Altbestand:

Die in diesem Geschoss befindlichen Räumlichkeiten der altbestehenden Bausubstanz wurden in den bisher ergangenen Genehmigungsbescheiden nur oberflächlich erwähnt, und in den zugehörigen Einreichplänen überhaupt nicht dargestellt. Daher kann in diesem Bereich des Gebäudes auch keine detaillierte Gegenüberstellung mit der bisher bewilligten Bestandssituation erfolgen.

Der gesamte Altbestand wird in diesem Stockwerk aber auch zukünftig ausschließlich privat genutzt, und über eine wohnungsinterne Treppenanlage direkt aus dem darunterliegenden Geschoss erschlossen. Die Abtrennung der Privatwohnung zum neu entstehenden Anbau erfolgt über brandabschnittsbildende Bauteile der Feuerwiderstandsklasse REI90/EI90, und die Verbindungstür in Richtung des Anbaus wird als geprüfte Brandschutztür der Qualifikation EI230-C ausgebildet.

Versorgung der Betriebsanlage / Entsorgung:

Stromversorgung:	TINETZ - Tiroler Netze GmbH
Wasserversorgung:	Wassergenossenschaft Obergurgl
Abwasserentsorgung:	Gemeinde Sölden
Abfallentsorgung:	Gemeinde Sölden
Oberflächenentwässerung:	Versickerung

BETRIEBSANGABEN:

Betriebszeiten:

In Hinblick auf die Beherbergung von Gästen im Betriebsgebäude, werden sich faktisch keine Veränderungen zur bisherigen Betriebspraxis ergeben. Nachdem in den bisher ergangenen Bescheiden aber keine Betriebszeiten fixiert bzw. angeführt wurden, soll dies nun ergänzt bzw. konkretisiert werden:

Der Beherbergungsbereich der Betriebsanlage wird auch weiterhin als Saisonbetrieb im Sommer- und Winterhalbjahr geführt. Nachdem der essenzielle Zweck dieses Betriebsanlagenteils die Beherbergung von Personen darstellt, werden die Betriebszeiten während der saisonalen Öffnungszeiten von Montag - Sonntag jeweils in der Zeit von 00:00 bis 24:00 Uhr festgelegt, bzw. bleiben diese auch weiterhin so bestehen.

Der neu hinzukommende, im 1.Obergeschoss platzierte und allgemein zugänglich ausgeführte Gastronomiebereich, soll ebenfalls als Saisonbetrieb im Sommer- und Winterhalbjahr geführt werden. Die Betriebszeiten dieses Anlagenteils werden von Montag - Sonntag, jeweils in der Zeit von ca. 07:00 bis 02:00 Uhr festgelegt.

Die Betriebszeiten der westlich an den Gastronomiebereich anschließenden Freiterrasse werden naturgemäß an die Öffnungszeiten des Gastronomiebetriebs selbst geknüpft, jedoch auf den Zeitraum von ca. 08:00 - 21:00 Uhr eines jeden Tages beschränkt. Der tatsächliche Betrieb der Terrasse ist naturgemäß aber starken saisonalen Schwankungen unterworfen, und zudem äußerst witterungsabhängig. Die tatsächlichen Betriebszeiten der Terrasse können daher variieren und auch deutlich geringer ausfallen. Nach 21:00 Uhr werden die Gäste hier aber nicht mehr länger bedient und aufgefordert, in das Innere des Lokals zu wechseln. Zudem werden ab 21:00 Uhr die Fassadenöffnungen des Restaurants geschlossen, und auch in diesem Zustand gehalten.

Vor Betriebsbeginn und nach Betriebsschluss können sowohl im Restaurantbereich als auch im Bereich der Freiterrasse, noch Vor- bzw. Nachbereitungsarbeiten im Ausmaß von maximal einer Stunde anfallen.

Daher wird der maximale Betriebszeitrahmen für diese Teile der Betriebsanlage mit jeweils einer Stunde vor Betriebsbeginn, sowie einer halben Stunde nach Betriebsende des jeweiligen Bereichs beantragt.

Zu- und Abfahrt der Lieferanten und Kunden:

Sämtlicher Lieferantenverkehr (Anlieferung von Lebensmitteln und Getränken, Müllabholung, Paktdienstleister, etc.) wird ausschließlich von Montag - Samstag, jeweils in der Zeit von 06:00 bis 19:00 Uhr stattfinden. In dieser Hinsicht wird mit ca. ca. 3 Lieferantenzufahrten pro Tag zu rechnen sein. Diese Lieferantenfahrbewegungen werden sich gleichmäßig auf den gesamten Tageszeitraum verteilen, und nahezu ausschließlich mittels Lastkraftwagen, fallweise aber auch mit Kleintransportern (z.B. Mercedes Sprinter, oder vergleichbar) oder dem privaten PKW der Antragstellerin durchgeführt. Anlieferungen in der Nacht bzw. in den frühen Morgenstunden sind - mit Ausnahme der Lieferung von Brot durch den heimischen Bäcker - keine vorgesehen. Aufgrund der baulichen Ausgestaltung und räumlichen Lage der Betriebsanlage, werden die vorhin bereits beschriebenen Liefervorgänge zum überwiegenden Teil im nordöstlichen Grundstücksbereich erfolgen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Kundenfrequenz ist davon auszugehen, dass die neu entstehenden bzw. zu adaptierenden Zimmereinheiten des Gebäudes auch weiterhin überwiegend wochenweise gebucht werden, und deshalb an einem Tag der Woche der Wechsel der Gäste stattfinden wird. An diesem Tag wird mehr Zu- und Abfahrten zu rechnen sein, als während den restlichen Tagen der Woche. Die Kundenfrequenz der nicht im Haus beherbergten Personen, welche die Betriebsanlage ausschließlich zur Einnahme von Speisen und Getränken aufsuchen werden, kann im derzeitigen Stadium nur sehr schwer abgeschätzt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass hier mit ca. 35 - 40 Personen pro Tag zu rechnen sein wird. Diese Kunden werden die Betriebsanlage aufgrund ihrer Lage jedoch vorrangig zu Fuß aufsuchen.

Im Schnitt wird daher mit maximal 25 Fahrbewegungen (eine Fahrbewegung entspricht dabei einer Zu- oder Abfahrt eines Fahrzeugs) von Kunden bzw. Gästen des Betriebs pro Tag gerechnet. 20 dieser Fahrbewegungen werden dabei im Tages- bzw. Abendzeitraum (d.h. von 06:00 - 22:00 Uhr) stattfinden, im Nachtzeitraum wird hingegen lediglich mit 5 Fahrbewegungen pro Nacht zu rechnen sein. Als ungünstigste Tagesstunde im Sinne der ÖAL-Richtlinie 3 wird der Zeitraum von 09:00 bis 10:00 Uhr ausgewiesen, in welchem mit maximal 16 Fahrbewegungen zu rechnen sein wird. Im Nachtzeitraum wird die ungünstigste Stunde zwischen 23:00 und 24:00 Uhr liegen, und ist in diesem Zeitraum mit maximal 3 Fahrbewegungen zu rechnen.

Beschallung:

Sowohl im Innen- als auch im Außenbereich der Betriebsanlage, sollen elektroakustische Beschallungsanlagen zur fallweisen Wiedergabe von Hintergrundmusik eingerichtet werden. Die

Beschallung wird sich im Innenbereich jedoch auf die Allgemeinbereiche (Gänge, Empfang, Rezeption, etc.), das obergeschossig angeordnete Restaurant, sowie den Wellnessbereich beschränken. Im Außenbereich soll hingegen nur die westlich an den Restaurantbereich anschließende Freiterrasse beschallt werden. Die vorgenannten Beschallungsanlagen werden ausschließlich auf die Wiedergabe von Hintergrundmusik entsprechend der ÖNORM S 5012 ausgelegt, und auch nur in dieser Form betrieben.

Die Betriebszeiten der innerhalb des Gebäudes eingerichteten Beschallungsanlagen werden an die Öffnungszeiten des jeweiligen Betriebsanlagenteils geknüpft, im Außenbereich wird die Beschallung hingegen - entsprechend der diesbezüglichen Verordnung der Gemeinde Sölden - lediglich von maximal 10:00 bis 19:00 Uhr betrieben.

Sitzplatzanzahl / Bettenanzahl:

Im Inneren des vollkommen neu entstehenden Gastronomiebereichs im 1.Obergeschoss des Gebäudes, können insgesamt 63 Sitz- bzw. Verabreichungsplätze zur Verfügung gestellt werden. Diese verteilen sich auf die nördlich angeordnete Bar (8 Sitzplätze), einen südöstlich angeordneten Lounge-Bereich (15 Sitzplätze), sowie den eigentlichen Restaurantbereich im Westen (40 Sitzplätze). Auf der unmittelbar westlich an den Restaurantbereich anschließenden Freiterrasse, finden weitere 40 Personen Platz.

Die genaue Aufteilung der einzelnen Gästebetten auf die jeweiligen Stockwerke und Zimmereinheiten, kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Stockwerk	Zimmer- bzw. Appartementaufstellung			Bettenaufstellung		
	Bestand	NEU	Veränderung zum Bestand	Bestand	NEU	Veränderung zum Bestand
4.UG	0	0	keine	0	0	keine
3.UG	2 App. 0 Zimmer	2 App. 0 Zimmer	keine	8	8	keine
2.UG	5 App. 0 Zimmer	5 App. 1 Zimmer	+ 1 Zimmer	14	18	+ 4
1.UG	2 App. 1 Zimmer	2 App. 4 Zimmer	+ 3 Zimmer	8	16	+ 8
EG	0 App. 1 Zimmer	0 App. 4 Zimmer	+ 3 Zimmer	2	8	+ 6
1. OG	0	0	keine	0	0	keine
SUMME	9 App. 2 Zimmer	9 App. 9 Zimmer	keine + 7 Zimmer	32	50	+ 18

Zusätzlich können in der Betriebsanlage insgesamt 10 Angestellte beherbergt werden, welche sich auf 5 im Wesentlichen identisch ausgeführte Personalwohnungen im 3.Untergeschoss des Anbaus verteilen.

Weitere technische Details sind den Projektunterlagen zu entnehmen, in die bei der Bezirkshauptmannschaft Imst zu den Amtsstunden bzw. nach vorhergehender telefonischer Terminvereinbarung, Einsicht genommen werden kann.

Über dieses Ansuchen wird gemäß §§ 40 bis 44 AVG und §§ 74, 81, 333, 356 Gewerbeordnung 1994 die mündliche Verhandlung auf

Dienstag, den 10.11.2026

mit dem Zusammentritt der Amtsabordnung um ca. 10:00 Uhr, an Ort und Stelle, in 6450 Sölden, Schalkkoglweg 6, anberaumt.

Bitte bringen Sie zur Verhandlung diese Kundmachung mit.

HINWEISE

1. **Als Antragsteller beachten Sie bitte**, dass die Verhandlung in Ihrer Abwesenheit durchgeführt oder auf Ihre Kosten vertagt werden kann, wenn Sie oder ihr Vertreter die Verhandlung versäumen. Wenn Sie aus wichtigen Gründen - z.B. Krankheit - nicht kommen können, werden Sie ersucht, eine/n bevollmächtigte/n Vertreter/in zu entsenden.
2. **Als sonst beteiligte Person beachten Sie bitte**, dass Sie gemäß § 42 Abs 1 AVG die Parteistellung verlieren, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erheben. In diesem Verfahren können nur Einwendungen berücksichtigt werden, die sich auf § 74 Abs 2 Z 1, 2, 3 oder 5 GewO 1994 stützen. Sie können selbst an der Verhandlung teilnehmen oder sich vertreten lassen. Dabei können sich die Beteiligten und ihre gesetzlichen Vertreter durch eigenberechtigte natürliche Personen, juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts oder eingetragenen Erwerbsgesellschaften vertreten lassen. Bevollmächtigte haben sich durch eine schriftliche, auf Namen oder Firma lautende Vollmacht auszuweisen. In der mündlichen Verhandlung können sie die Vollmacht auch mündlich erteilen. Schreitet für Sie eine zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person ein, so ersetzt die Berufung auf die ihr erteilte Vollmacht deren urkundlichen Nachweis. Es steht Ihnen aber auch frei, gemeinsam mit Ihrem Vertreter an der Verhandlung teilzunehmen.
3. Die für das Verfahren eingereichten Pläne und sonstigen Unterlagen liegen bis zum Tage der Verhandlung bei der Bezirkshauptmannschaft Imst, Gewerbeabteilung, zur Einsicht auf.

Für die Bezirkshauptfrau:

Dr. Ladner