



Amtssigniert. SID2026041227801
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

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

lt. Verteiler



Bezirkshauptmannschaft Schwaz
Gewerbe und Wirtschaft

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-1659/3/3-2026

Schwaz, 14.04.2026

Oswald Gredler GmbH, Tux;
gewerbliche Apartments auf Gp. 521/3 KG Tux
Zu- und Umbau sowie Änderung Verwendungszweck
bau- und gewerberechtliches Verfahren

KUNDMACHUNG

Die Oswald Gredler GmbH, Vorderlanersbach 71, 6293 Tux, hat mit Schreiben vom 02.04.2026, eingelangt am 08.04.2026, bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz um die Erteilung der bau- und gewerbebehördlichen Genehmigung für einen Zu- und Umbau sowie eine Verwendungszweckänderung beim bestehenden Gebäude auf Gp. 521/3 KG Tux angesucht.

Beschreibung des Vorhabens:

Beim geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Um- und Zubau des best. Gebäudes. Das Wohnhaus wird so umgebaut, dass auf den drei oberirdischen Geschossen zwei eigenständige Wohnungen entstehen. Es erfolgt eine gewerbliche Vermietung als Ferienwohnungen. Auf der Westseite des Gebäudes wird ein Zubau für eine Sauna errichtet. Die neue Sauna, welche für beide Apartments zur Verfügung steht, ist lediglich über den Außenbereich / Garten erreichbar.

Geplant ist folgendes:

Kellergeschoss:

Es wird in diesem Geschoss eine Innentüre getauscht und eine Abschlusstüre zum Treppenhaus in der erforderlichen Brandschutzqualität errichtet.

Erdgeschoss:

Das erste Apartment befindet sich im Erdgeschoss. In diesem Geschoss werden zwei neue Eingangstüren geschaffen, einmal um ins Apartment eins zu gelangen und einmal um zur Wohnungstreppe des Apartments zwei zu gelangen. Des Weiteren wird im Erdgeschoss das bestehende Badezimmer vergrößert und ein neuer Zugang zum Zimmer 1 geschaffen. Der bestehende Zugang zum Treppenhaus wird mittels Brandschutzwand verschlossen.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss werden sämtliche Innentüren getauscht und das bestehende Badezimmer erweitert. In diesem Geschoss befinden sich zusätzlich 2 Schlafzimmer, ein WC sowie die Küche für das zweigeschossige Apartment.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss, welches dem Apartment 2 zugehörig ist, befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein WC und ein erweitertes Badezimmer. Auch in diesem Geschoss werden sämtliche Innentüren getauscht.

Art der Konstruktion:

Der Zubau für die geplante Sauna wird in Holzbauweise errichtet und nur bedarfsweise genutzt. Der Baukörper ist grundsätzlich nicht konditioniert.

Rechtliche Grundlagen:**Bebauungsplan:**

Für die Gp. 521/3 mit der Fläche von 614,40m² ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Zufahrt:

Das Grundstück ist über die Landesstraße L6 (Gp.:1376) erreichbar.

KFZ- Stellplätze:

Für das geplante Bauvorhaben sind 4 Stellplätze erforderlich und 7 Stellplätze vorhanden. Die Anordnung der Stellplätze ist im Erdgeschoss ersichtlich und die detaillierte Berechnung ist im Zusatzblatt "Stellplatznachweis" nachvollziehbar dargestellt.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Gebäudes erfolgt über die Gemeindeleitung.

Oberflächenwasser:

Die zusätzlich anfallenden Oberflächenwässer werden an die best. Entwässerung angeschlossen.

Schallschutz:

Für das Gebäude sind keine schallschutztechnischen Maßnahmen erforderlich.

Blitzschutzanlage:

Der geringfügige Zubau wird an die bestehende genehmigte Blitzschutzanlage angebunden.

Gebäudeklasse:

Das Apartmenthaus ist in die GK 3 eingeordnet.

Fänge:

Es werden keine neuen Fänge errichtet.

Materialien und Struktur:

Die Fassade des neuen Zubaus wird mit einer Holzschalung verkleidet.

Sonstige Festlegungen:

Es sind für das Grundstück keine ergänzenden Bebauungspläne oder Bauregeln festgelegt.

Baumasse und Kubatur:

Eine nachvollziehbare Darstellung und Berechnung der Baumassen ist dem beiliegenden Statistikblatt zu entnehmen.

Brandschutztechnische Beschreibung:

Gegenstand des Bauvorhabens ist der Umbau des bestehenden Gebäudes zu 2 Apartments mit insgesamt 12 Gästebetten, sowie der Zubau einer Sauna, welche vom Garten aus zugänglich ist. Das Gebäude ist gemäß OIB-Richtlinie 2 der **Gebäudeklasse 3** zuzuordnen. Alle Trennbauteile entsprechen der Brandschutzqualität der zugehöriger Gebäudeklasse. Es sind vernetzte Rauchwarnmelder vorgesehen.

Aus dem Genehmigungsansuchen hat sich ergeben, dass die gegenständliche Anlage den Bestimmungen des § 359b Gewerbeordnung 1994 unterliegt und daher ein vereinfachtes Verfahren durchzuführen ist.

Die für das Verfahren eingereichten Pläne und sonstigen Behelfe liegen bis zum

Freitag, den 08.05.2026

bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz, Gewerbereferat, Zimmer 203, während der Zeiten des Parteienverkehrs und bei der Gemeinde **Tux** zur Einsicht auf. Bei Einsichtnahme in der Bezirkshauptmannschaft Schwaz ist eine vorherige Terminvereinbarung mit dem zuständigen Sachbearbeiter erforderlich.

Nachbarn im Sinne der Gewerbeordnung 1994 haben die Möglichkeit, bis zu diesem Tag während der Zeiten des Parteienverkehrs in die Projektunterlagen Einsicht zu nehmen und von ihrem **Anhörungsrecht** Gebrauch zu machen.

Innerhalb dieser Frist 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 Parteistellung. Darüber hinaus gehend steht den Nachbarn keine Parteistellung zu.

Weitere **Beteiligte** können bis zu diesem Zeitpunkt vom **Recht auf Parteiengehör** bzw. ihrem **Anhörungsrecht** Gebrauch machen und eine Stellungnahme abgeben. Es wird darauf hingewiesen, dass nur solche Einwendungen gegen das Vorhaben berücksichtigt werden können, die bei der Behörde spätestens bis zum oben angeführten Zeitpunkt vorgebracht werden.

Nachbarn und weitere Beteiligte können selbst eine Stellungnahme abgeben, an ihrer Stelle einen Bevollmächtigten/eine Bevollmächtigte entsenden oder gemeinsam mit ihrem/ihrer Bevollmächtigten erscheinen.

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 erscheint.

Beteiligte verlieren ihre Parteistellung, soweit sie nicht spätestens bis zum oben angeführten Zeitpunkt während der Amtsstunden bei uns Einwendungen erheben.

Abgesehen von dieser Bekanntmachung und der persönlichen Verständigung der uns bekannten Beteiligten wird die Kundmachung 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.

Rechtsgrundlage: §§ 37 und 39 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG sowie § 359b Abs. 2 Gewerbeordnung 1994 i.V.m. § 42 Abs. 3 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.

Wenn ein Nachbar jedoch durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis verhindert war, rechtzeitig Einwendungen zu erheben und ihn kein Verschulden oder nur ein milderer Grad des Versehens trifft, kann er binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses, das ihn 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.

Gemäß § 33 der Tiroler Bauordnung 2022 sind **Parteien im Bauverfahren** der Bauwerber, die Nachbarn und der Straßenverwalter. Als **Nachbarn** im Sinne der Tiroler Bauordnung 2022 gelten gemäß § 33 Abs. 2 die Eigentümer der Grundstücke, die unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 15 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen und deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 50 m zu einem Punkt der baulichen Anlage oder jenes Teiles der baulichen Anlage, die (der) Gegenstand des Bauvorhabens ist, liegen. Nachbarn sind weiters jene Personen, denen an einem solchen Grundstück ein Baurecht zukommt.

Ergeht an:

1. die Oswald Gredler GmbH, Vorderlanersbach 71, 6293 Tux; (vorab per E-Mail)
2. das Arbeitsinspektorat Tirol, Arzler Straße 43a, 6020 Innsbruck, zur Kenntnis, mit der Bitte um Stellungnahme; (*unter Anschluss von Projektunterlagen*)
3. Herrn Ing. Mag. Anton Strobl, im Hause, zur Kenntnis, mit der Bitte um Stellungnahme;
4. die Tiroler Landesstelle für Brandverhütung, z.H. Herrn Ing. Helmut Agostini, Ing.-Etzel-Straße 9/3. Stock, 6020 Innsbruck; zur Kenntnis, **die Projektunterlagen liegen in der Bezirkshauptmannschaft Schwaz zur Stellungnahme auf**; (per E-Mail)
5. die AUTARC ZT GmbH, z.H. Herrn Arch. DI Armin Autengruber, Huberstraße 34c, 6200 Jenbach; als hochbautechnischer Sachverständiger, mit der Bitte um Stellungnahme; (*unter Anschluss des Bescheids über die Bestellung zum hochbautechnischen Sachverständigen und von Projektunterlagen*)
6. die Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Mittleres Inntal, Josef-Wilbergerstraße 41, 6020 Innsbruck; (per E-Mail)
(*unter Anschluss von digitalen Projektunterlagen*)

7. das Amt der Tiroler Landesregierung, Baubezirksamt Innsbruck, Landesstraßenverwaltung, Valiergasse 1c, 6020 Innsbruck; (per ELAK)
(unter Anschluss des digitalen Lageplans)
8. Herrn Friedrich Hanser, Vorderlanersbach 262/1, 6293 Tux; (RSb)
9. das Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Geoinformation, Herrengasse 1-3, 6020 Innsbruck, als Verwalter des öffentlichen Wassergutes, zur Kenntnis; (per ELAK)
10. Frau Christine Widmoser, Vorderlanersbach 263/2, 6293 Tux; (RSb)
11. Herrn Peter Widmoser, Vorderlanersbach 263/2, 6293 Tux; (RSb)
12. die Raiffeisenbank Tux eGen, Lanersbach 464, 6293 Tux; (RSb)
13. Herrn Josef Pleier, Vorderlanersbach 283, 6293 Tux; (RSb)
14. Frau Petra Pleier, Vorderlanersbach 283, 6293 Tux; (RSb)
15. Herrn Christian Stock, Vorderlanersbach 261/1, 6293 Tux; (RSb)
16. die GA-Design Generalplanung und Projektmanagement GmbH, als Projektant zur Kenntnis; (per E-Mail)
17. die Gemeinde Tux (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)
18. Öffentliche Bekanntmachung durch Anschlag an der **Amtstafel** sowie an der **elektronischen Amtstafel** unter Bezirkshauptmannschaft Schwaz | Land Tirol (siehe Kundmachungen).

Für den Bezirkshauptmann:

Mag. Winkler

An der Amtstafel der Gemeinde Tux
angeschlagen am 27.04.2026

abgenommen am

Der Bürgermeister:

i.A. (Alfred Bidner)

