



Amtssigniert. SID2026041320718
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

lt. Verteiler

Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel
Gewerbe - Anlagen

Dr. Elisabeth Obermoser
Hinterstadt 28
6370 Kitzbühel
+43 5356 62131 6400
bh.kitzbuehel@tirol.gv.at
www.tirol.gv.at

Informationen zum rechtswirksamen Einbringen und
Datenschutz unter www.tirol.gv.at/information

Geschäftszahl – beim Antworten bitte angeben

KB-BA-506/1/108-2026

Kitzbühel, 27.04.2026

Hotel Sportalm GmbH, Kirchberg i.T.;
Gastgewerbe / Hotel in 6365 Kirchberg i.T., Brandseitweg 26-28;
Änderungen - gewerberechtliches Verfahren

VERSTÄNDIGUNG

Die Hotel Sportalm GmbH in 6365 Kirchberg i.T., Brandseitweg 26-28, hat bei der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel um Erteilung der gewerberechtlichen Genehmigung für folgende Änderungen der zuletzt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel vom 11.12.2017, Zahl 2.1 A-506/93, genehmigten gewerblichen Betriebsanlage / Hotel mit Standort in 6365 Kirchberg i.T., Brandseitweg 26-28, Gst. 1349/3, 1359/3 und 4573/2, KG Kirchberg i.T., nach Maßgabe der vorgelegten Projektunterlagen angesucht:

Das zuletzt genehmigte Projekt umfasste weitreichende Änderungen des Bestandsgebäudes, unter anderem ein Zubau mit Tiefgarage und drei darüberliegenden Geschoßen mit Hotelzimmern und innenliegendem Wellnessbereich. Diese neuen Geschoße werden durch ein zusätzliches, sicheres Treppenhaus mit direktem Ausgang ins Freie erschlossen.

Das oberste Geschoß dieses genehmigten Zubaus wurde aber nicht errichtet, anstelle der dort ursprünglich geplanten Hotelzimmer wird die dadurch entstandene Dachfläche im Sommer bereits jetzt als Terrasse genutzt. Der Zugang zur Terrasse erfolgt über einen Vorraum, welcher direkt an das sichere Treppenhaus anschließt.

Neu geplant ist nun, die Terrasse flächenmäßig zu erweitern, sodass die gesamte Dachfläche genutzt werden kann. Die Terrasse wird nun um eine Bar, Lagerräume für Liegen und Schirme, WC-Anlagen und Außenduschen ergänzt. Der Barbereich und die Außenduschen sind künftig überdacht. Im Innenbereich des bestehenden Gebäudes wird nichts verändert.

Von der beschriebenen Terrasse soll künftig ein Steg zu einem neu zu errichtenden Außenpool auf der anderen Seite der Gemeindestraße führen.

Der Pool befindet sich auf dem Niveau der jetzigen Terrassenfläche und wird auf Stützen und einem Hohlkörper getragen, in dem sich die Pooltechnik befindet. Zusätzlich gibt es einen ca. 15 m² großen Technikraum im Untergeschoß. Der Zugang zur Technik erfolgt über eine Tür auf Straßenniveau und eine Außentreppe, welche ins UG führt.

Nutzung:

Die Terrasse bietet im Sommer in Zukunft Platz für bis zu 30 Gäste. Die Bar soll als Selbstbedienungsbar funktionieren (Kühlschränken, Automaten, ...). Im Sommer wird der Außenbereich zwischen 7 Uhr und 19 Uhr geöffnet sein, im Winter ab 15 Uhr, wobei im Winter nur der Außenpool, die Außenduschen und WCs genutzt werden.

Pool:

Der Pool hat eine leicht trapezförmige Grundrissform und misst ca. 18 x 6 m. Die Wassertiefe beträgt durchgehend 136cm. Der Pool wird über den Steg erreicht und wird über eine Stahltreppe mit beidseitigen Handläufen betreten. Neben der Treppe gibt es eine Sitzbank, in dieser Bank ist die Poolabdeckung integriert.

Brandschutz:

Die Fassadengestaltung erfolgt laut OIB 2 der Tabelle 1a für Gebäudeklasse 5. Die Zugangstür zur Terrasse wird in Fluchtrichtung ausgeführt, da ggf. mehr als 15 Personen im Notfall auf diese Tür angewiesen sind. Die Tür wird mit einem EN 179 Beschlag ausgestattet. Die Sicherheitsbeleuchtung wird auf den Zubau erweitert / angepasst. Die automatische Brandmeldeanlage wird entsprechend erweitert. Im Barbereich wird ein frostbeständiger Handfeuerlöscher gut sichtbar bereitgestellt. Für das Entleeren von Aschenbecher werden Sicherheitsabfallbehälter aufgestellt. Notausgänge und Fluchtwege werden normgerecht beschildert. Der Brandschutzplan wird entsprechend adaptiert und wird vom zuständigen Bezirksfeuerwehrinspektor freigegeben.

Im Notfall ist der Pool 4-seitig von der Straße bzw. vom Parkplatz für Einsatzfahrzeuge zugänglich.

Von jeder Stelle des begehbaren Außenbereichs ist die Fluchtweglänge zum sicheren Treppenhaus weniger als 40m.

Betriebsablauf:

Die Chemikalien zur Badewasseraufbereitung werden per LKW angeliefert, so wie es für den bestehenden Pool gemacht wird. Die Chemikalien werden, wie für den bestehenden Pool, im für die Lagerung geeignetem Pooltechnikraum (Planbezeichnung „Technikraum Schwimmbad“) gelagert. Das Flockungsmittel wird zwischen pH-Minus und dem Chlorgranulat gelagert, damit zwischen dem pH-Minus und dem Chlorgranulat genügend Abstand vorhanden ist. Für die Lagerung werden chemisch beständige Auffangwannen verwendet. Die Menge von 500kg Chlorgranulat wird nicht überschritten, damit es gemeinsam mit den anderen Stoffen gelagert werden kann.

Bei Bedarf werden die Einzelgebände vom Hausmeister bzw. den Betreibern zum Technikraum gebracht.

Die Dosieranlagen für Chlor, pH-minus und Flockung befinden sich im oberen Technikraum der Neuerrichtung. Hier werden maximal 2x25kg pH-Minus, 2x20kg Flockungsmittel und 1x10kg Chlorgranulat gelagert. Eine Einbringung der Gebinde über die neu geplante Stiege ist nicht erforderlich.

Der obere Technikraum ist täglich zu betreten, unter anderem für die händische Probenahme an der Mess- und Regeltechnik und zur Führung des Betriebstagebuches.

Der untere Technikraum ist einmal wöchentlich zu kontrollieren.

Tagesablauf:

Vor Öffnung des Pools und der Terrasse wird die Terrasse gereinigt, die Poolabdeckung entfernt und der Pool mittels Reinigungsroboter gereinigt. Die Sonnenschirme werden auf ihre Funktionalität und Sicherheit geprüft. Nach den Vorbereitungen wird der Terrassenzugang für die Gäste geöffnet. Während der Betriebszeit des Pools werden regelmäßig Kontrollgänge gemacht. Da nicht ständig eine Aufsichtsperson anwesend ist, werden entsprechend Hinweisschilder (Badeordnung, Haftung und Aufsichtspflicht der Eltern) angebracht.

Nach Schließung des Außenbereichs wird der Pool jede Nacht abgedeckt, um eine Verschmutzung und Wärmeverlust zu minimieren. Es werden alle Sonnenschirme eingeklappt und fixiert. (Windschutz)

Im Winter wird ein 120cm breiter Weg zwischen Zugang und Pooleinstieg bei Bedarf vom Schnee befreit und jedenfalls vom Betreiber bzw. einem Mitarbeiter mit einer rutschfesten Matte ausgelegt. Diese Matte mit Rutschhemmklasse R 13 aus witterungsbeständigem PVC und antimikrobieller Beschichtung wird bei Bedarf am Boden befestigt, um mögliche Stolperfallen zu verhindern. Bei Schneefall wird der Gehweg regelmäßig vom frischen Schnee befreit, um ein sicheres Gehen zu gewährleisten.

Im Detail wird auf die Einreichunterlagen verwiesen.

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 Projektunterlagen liegen in der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel, Gewerbereferat, 2. Stock, Zimmer H212 und beim zuständigen Gemeindeamt bis 12. Mai 2026 auf.

Jeder Nachbar / jede Nachbarin hat die Möglichkeit, bis zu diesem Tag in diese Projektunterlagen Einsicht zu nehmen und von seinem / ihrem Anhörungsrecht Gebrauch zu machen.

Innerhalb dieser Frist können Nachbarn (§ 75 Abs. 2 GewO 1994) 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.

Gemäß § 75 Abs. 2 GewO 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 (§ 359b 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verständigung, abgesehen vom Anschlag an der Amtstafel der zuständigen Gemeinde auch durch Anschlag an der elektronischen Amtstafel der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel kundgemacht wurde (<https://www.tirol.gv.at/buergerservice/kundmachungen/kundmachungen-der-bezirkshauptmannschaften/bh-kitzbuehel/>).

Anlagen:

Verständigung, Einreichprojekt ggR, Begleitschreiben Gemeinde

Ergeht an:

1. Amtstafel - www.tirol.gv.at/kundmachungen, persönlich
2. die Gemeinde Kirchberg in Tirol, Hauptstraße 8, 6365 Kirchberg in Tirol

Für den Bezirkshauptmann:

Dr. Obermoser

Anschlag an der Amtstafel:

30.4.2026
13.5.2026

