



Amtssigniert. SID2026041323191  
Informationen unter: [amtssignatur.tirol.gv.at](http://amtssignatur.tirol.gv.at)

Bezirkshauptmannschaft Imst  
Gewerbereferat

**Mag. Thomas Greuter**  
Stadtplatz 1  
6460 Imst  
+43(0)5412/6996-5252  
[bh.imst@tirol.gv.at](mailto:bh.imst@tirol.gv.at)  
[www.tirol.gv.at](http://www.tirol.gv.at)

Gemeinde Umhausen  
Eingelangt am:

- 5. Mai 2026

Informationen zum rechtswirksamen Einbringen und  
Datenschutz unter [www.tirol.gv.at/information](http://www.tirol.gv.at/information)

Geschäftszahl – beim Antworten bitte angeben  
IM-BA-209/1/59-2026  
Imst, 28.04.2026

**Martin Scheiber GmbH, Umhausen – Restaurant / Cafe „Ötztalerei“;  
Betriebsanlagenänderungsverfahren**



0697.02.04.018598578

## **KUNDMACHUNG**

Die Martin Scheiber GmbH hat bei der Bezirkshauptmannschaft Imst um die gewerbebehördliche Genehmigung für die Änderung der mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Imst vom 09.05.2000, Zahl 2.1-209/15, sowie vom 30.03.2006, Zahl 2.1-209/31, genehmigten Betriebsanlage auf der Gp. 2068/1, KG Umhausen, in 6444 Umhausen, Rosslachgasse 4, angesucht.

### **Beschreibung der Änderung**

**(Auszug aus den Projektunterlagen)**

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in Umhausen, Rosslachgasse 4, nahe des Ortszentrums von Umhausen, unmittelbar an die öffentlichen Wege Gst. Nr. 4622/1 im Norden, Gst. Nr. 4574/1 im Süden und Gst. Nr. 4574/2 im Südwesten angrenzend. Das Grundstück weist eine leichte Neigung von Norden nach Süden auf und die Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Umhausen als Kerngebiet nach § 40.3 TROG 2022 gewidmet. Auf der Liegenschaft befindet sich derzeit bereits die baurechtlich sowie mit Bescheiden der Bezirkshauptmannschaft Imst genehmigte Betriebsanlage. Bei dem vorhandenen Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit angeschlossenem Gastronomiebetrieb. Das gesamte Gebäude besteht aus einem Erdgeschoß und drei Obergeschoßen mit darüber liegenden ausgebauten Dachräumen. An das Gebäude angebaut befinden sich noch diverse Nebengebäude bzw. Nebenanlagen. Im Gebäude befinden sich derzeit insgesamt sieben eigenständige Wohneinheiten und ein Gastronomiebetrieb.

Der Gastronomiebetrieb ist im Untergeschoß und im Erdgeschoß situiert und besteht aus einem Cafe, Restaurant mit zugehörigen Küchenräumen und einer Konditorei, sowie Sanitäreanlagen und Nebenräumen. Im Außenbereich befinden sich an der Südseite des Gebäudes teilweise überdachte Gästeterrassen für den Gastronomiebetrieb. Nun soll der Gastronomiebetrieb an der Südwestseite durch den Zubau eines zusätzlichen Verkaufsbereiches erweitert werden. Auf dem Flachdach über dem Erdgeschoß wird eine Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche von insgesamt ca. 90 m<sup>2</sup> und einer Gesamtleistung von ca. 21 kWp errichtet. Die Photovoltaikmodule werden leicht geneigt mit einem Parallelabstand von weniger als 30 cm zur Dachhaut montiert.

Im Zuge dieses Zubaus ist auch im Inneren des Betriebes eine umfangreiche Umstrukturierung der bestehenden Räumlichkeiten geplant, um die internen Abläufe des Betriebes zu optimieren und zu verbessern. Zum Teil erfolgen auch diverse bauliche Änderungen und Sanierungen. Durch den Zubau der Verkaufsfläche können im Untergeschoß des Gästebereiches zusätzliche Sitzplätze gewonnen werden. Die Erschließung des Gastronomiebetriebes für die Besucher wird ebenfalls in Richtung Westen verschoben und erfolgt dort im Bereich des Verkaufsbereiches. Alle weiteren Erschließungen der Räumlichkeiten und interne Verbindungen bleiben zum überwiegenden Teil unverändert.

Abgesehen von den beschriebenen Zu- und Umbauarbeiten im Gastronomiebetrieb bleibt das bestehende Gebäude unverändert und auch das bestehende natürliche Gelände bleibt größtenteils unverändert und wird nur geringfügig an das Bauvorhaben angepasst.

Das bestehende Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und die Zu- und Umbauarbeiten sollen in Mischbauweise ausgeführt werden, wobei der neue Zubau beim Verkaufsbereich und Restaurant mit einer Glasfassade als Pfosten-Riegel Konstruktion gestaltet werden soll. Die Beheizung, Warmwasserbereitung und Energieversorgung des Gebäudes ist Bestand und wird durch die Baumaßnahmen im Wesentlichen nicht verändert und nur geringfügig adaptiert.

#### Bauliche Änderungen gegenüber dem aktuell genehmigten Plankonsens:

Gegenüber der zuletzt bewilligten Änderung der Betriebsanlage von 2006 ergeben sich im Zuge der aktuellen Zu- und Umbaumaßnahmen folgende Änderungen:

#### Untergeschoß:

- Zubau Verkaufsbereich Südwestseite
- Vergrößerung Restaurant bzw. Cafe um den derzeitigen Verkaufsbereich
- Erhöhung der Sitzplätze von derzeit 20 auf 38 Sitzplätze
- Nutzung Cafe-Küche für Geschirrspülen und Kühlschränke
- Nutzungsänderung derzeitiger Lagerraum als Küche
- Einbau eines barrierefreien Wc bei den bestehenden Wc Anlagen
- Teilweise Einbau von Kühlräumen und Tiefkühlzellen in den bestehenden Lagerräumen

#### Erdgeschoß:

- Nutzungsänderung und Abtrennung Stübele als Pausenraum und für Lagerräume
- Reduktion der Sitzplätze von 60 auf 20 Sitzplätze
- Entfernen einer Wc Anlage (Personal Wc) im Bereich der bestehenden Bäckerei / Konditorei
- Nutzung der zusätzlichen Fläche bei der Konditorei für Eisproduktion
- Neues Personal Wc im Untergeschoß westseitig
- Entfall bestehender Notausgang Ostseite wegen deutlich reduzierter Sitzplätze im Eg

Die baulichen Änderungen können im Detail den Planunterlagen entnommen werden und abgesehen von den beschriebenen Maßnahmen und Umstrukturierungen bleibt die Betriebsanlage im Wesentlichen unverändert.

Insgesamt sind nun in den Gasträumen im Untergeschoß und im Erdgeschoß 58 Sitzplätze und somit ca. 10 Sitzplätze weniger als bisher vorhanden. Auf den Gästeterrassen im Außenbereich stehen insgesamt weitere 36 Sitzplätze zur Verfügung.

Die in der Betriebsanlage zur Anwendung gelangenden Maschinen und Geräten sind zu einem überwiegenden Teil genehmigter Bestand, aber es ergeben sich diverse Änderungen. Die aktuell in der Betriebsanlage verwendeten Maschinen Geräte werden in der Folge in Punkt 3.13 im Detail aufgelistet.

#### Raumprogramm Betriebsanlage nach Änderung:

Nach den Umbaumaßnahmen besteht die Betriebsanlage aus den folgenden Räumlichkeiten:

#### Untergeschoß mit insgesamt 336,16 m<sup>2</sup> Nutzfläche:

- Gästebereich bestehend aus Verkauf, Restaurant, Cafe mit Bar und Sanitäranlagen mit insgesamt 139,11 m<sup>2</sup> und 38 Verabreichungsplätzen
- Arbeitsräume intern bestehend aus Küche, Vorraum Und Spüle mit insgesamt 42,70 m<sup>2</sup>
- Lagerräume, Kühlräume und Nebenräume intern mit insgesamt 154,35 m<sup>2</sup>

#### Erdgeschoß mit insgesamt 135,25 m<sup>2</sup> Nutzfläche:

- Gästebereich bestehend aus Restaurant, Cafe mit insgesamt 32,33 m<sup>2</sup> und 20 Verabreichungsplätzen
- Arbeitsräume intern bestehend Konditorei und Vorraum mit insgesamt 62,78 m<sup>2</sup>
- Pausenraum, Lagerräume, Kühlräume und Nebenräume intern mit insgesamt 40,14 m<sup>2</sup>

Die Haupteinschließung des Gästebereiches erfolgt an der Südseite über eine automatische Schiebetüre mit redundantem Antrieb und einer Durchgangslichte von 180 cm. Zusätzlich kann das Lokal auch über Verbindungstüren zu den Außenterrassen betreten werden. Von der Küche besteht zudem über einen Vorraum ein direkter Zugang zur überdachten Terrasse an der Südwestseite. Für die Mitarbeiter und für Anlieferungen sind noch weitere bestehende interne Erschließungsflächen vorhanden. Gekocht wird in der Küche ausschließlich elektrisch und es ist kein Flüssiggas in Verwendung. Sämtliche Arbeitsflächen und Wände in den Arbeitsbereichen erhalten leicht zu reinigende und desinfizierbare Oberflächen. Wandflächen, welche nicht mit keramischen Wandbelägen ausgestattet sind, werden mit einem wischfesten Anstrich versehen. Der Boden im Küchenbereich und in der Konditorei samt Eisproduktion ist rutschhemmend in R11 für eine Verwendungsgruppe VG4 ausgeführt. Der Boden in allgemein zugänglichen Bereichen und im Speisesaal ist rutschhemmend in R9 für eine Verwendungsgruppe VG2 ausgeführt. Die Schankgasanlage des Betriebes ist Bestand und wird durch die Umbaumaßnahmen nicht verändert.

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

### **Donnerstag, den 21.05.2026**

**mit dem Zusammentritt der Amtsabordnung um ca. 14:30 Uhr, an Ort und Stelle, in 6441 Umhausen, Roßlachgasse 4, 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.

### **Ergeht an:**

1. Martin Scheiber GmbH, Roßlachgasse 4, 6444 Umhausen/RSb – vorab per E-Mail;
2. die Gemeinde Umhausen – mit **Plansatz**/Zustellschein:
  - a) mit dem Ersuchen, diese Kundmachung sogleich an der Amtstafel anzuschlagen und bis zum Verhandlungstage dort zu belassen;
  - b) mit dem Ersuchen, etwaige von der Gewerbebehörde nicht verständigte Parteien und Beteiligte von der Verhandlung unter Aushändigung einer Kundmachung nachweislich zu verständigen sowie die Kundmachung in den der Anlage unmittelbar benachbarten Häusern anzuschlagen (§ 356 Abs 1 GewO 1994 iVm § 2 Zustellgesetz);
  - c) als Nachbar mit dem Ersuchen um Teilnahme an der Verhandlung;


d) im Rahmen ihres Anhörungsrechtes gemäß § 355 GewO 1994:

Auf Grund der Gewerbeordnung 1994 dürfen gewerbliche Betriebsanlagen nur mit Genehmigung der Behörde errichtet oder betrieben werden, wenn sie wegen der Verwendung von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise, wegen ihrer Ausstattung oder sonst geeignet sind, u.a.

- 1) die Nachbarn durch Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung, Geruch oder in anderer Weise zu belästigen,
- 2) die Religionsausübung von Kirchen, den Unterricht in Schulen, den Betrieb von Kranken- und Kuranstalten oder die Verwendung oder den Betrieb anderer öffentlichen Interessen dienender benachbarter Anlagen oder Einrichtungen zu beeinträchtigen,
- 3) die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs an oder auf Straßen mit öffentlichem Verkehr wesentlich zu beeinträchtigen oder
- 4) eine nachteilige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer herbeiführen, sofern nicht ohne dies eine Bewilligung auf Grund wasserrechtlicher Vorschriften vorgeschrieben ist.

Dies gilt auch bei Änderung einer solchen Anlage, wenn sich dadurch u.a. neue oder größere Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen ergeben können.

Zum Schutz dieser öffentlichen Interessen ist die Gemeinde im Rahmen des eigenen Wirkungsbereiches zu hören. Die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme besteht ab Zustellung dieser Kundmachung bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung (einlangend). Um Retournierung der Projektunterlagen wird ersucht.

- 
- 0699.04.04.018598578
3. den zuständigen Abwasserverband Sautens – zur Kenntnis/E-Mail;
  4. Andreas Waldhart, im Hause – mit der Bitte um Teilnahme als gewerbetechnischer Amtssachverständiger/E-Mail;
  5. das Arbeitsinspektorat Tirol, Arzlerstraße 43a, 6020 Innsbruck – mit **Plansatz** und der Bitte um Entsendung eines Vertreters oder Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme/RSb;
  6. die Tiroler Landesstelle für Brandverhütung, Ing.-Etzel-Straße 9/3. Stock, 6020 Innsbruck – mit **Plansatz**, mit der Bitte um Entsendung eines brandschutztechnischen Sachverständigen, anderenfalls Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme/RSb;
  7. das Baubezirksamt Imst – mit der Bitte um Entsendung eines siedlungswasserwirtschaftlichen Amtssachverständigen/E-Mail;
  8. die Nachbarn/RSb:
    - Agrargemeinschaft Umhausen, Dorf 30, 6441 Umhausen
    - Pius Falkner, Roßlachgasse 9, 6441 Umhausen
    - Birgit Frischmann, Roßlachgasse 13/3, 6441 Umhausen
    - Lisa Frischmann, Roßlachgasse 13/1, 6441 Umhausen
    - Thomas Frischmann, Roßlachgasse 13/1, 6441 Umhausen
    - Astrid Elisabeth Leiter, Greit 3, 6441 Umhausen
    - Paul Leiter, Greit 3, 6441 Umhausen
    - Sabine Elisabeth Marberger, Dorf 36/2, 6441 Umhausen
    - Öffentliches Gut (Wege), Dorf 30, 6441 Umhausen
    - Gerold Pflug, Sandgasse 3/1, 6441 Umhausen
    - Elisabeth Johanna Röser, Kassian-Haid-Gasse 6, 6900 Bregenz
    - Albin Scheiber, Roßlachgasse 4/6, 6441 Umhausen
    - Corinna Elisabeth Scheiber, Roßlachgasse 4/1, 6441 Umhausen
    - Martin Scheiber, Roßlachgasse 4/1, 6441 Umhausen
    - Thomas Scheiber, Roßlachgasse 4/5, 6441 Umhausen

➤ Waltraud Scheiber, Roßlachgasse 4/2, 6441 Umhausen

9. Planer: Planungsbüro Auer GmbH & Co KG/E-Mail;

10. die Amtstafel im Hause;

11. Verlautbarung im Internet.

Für die Bezirkshauptfrau:

Mag. Greuter