

NIEDERSCHRIFT

zur 42. Öffentlichen Gemeinderatssitzung

Datum: Donnerstag, 23.07.2020

Beginn: **19.00 Uhr**

Ende: 22.00 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Marktgemeindeamtes Fieberbrunn

Anwesend: Bgm. Dr. Walter Astner, Bgm.-stv. Wolfgang Schwaiger, GV. Marianne Werlberger, GV. Michael Eppensteiner, GV. Thomas Wörgetter, GR Ers. Walter Phleps statt GR. Maximilian Foidl, GR. Markus Geisl, GR Ers. Martin Dersch statt GR. Verena Gollner, GR. Michael Wörgetter, GR. Erich Schwaiger, GR. Stephanie Pletzenauer, GR. Robert Putzer, GR. Claudia Siorpaes, GR. Christine Pletzenauer (ab P.4.), GR. Erich Ebbrecht, GR. Roland Steinacher, GR Stefan Valenta

Schriftführer: Kaspar Danzl

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der 41. Öffentlichen Gemeinderatssitzung
2. Bericht des Bürgermeisters und der Ausschussobmänner sowie damit verbundene Beschlüsse
3. Genehmigung verschiedener Verträge
 - a) Raumordnungsverträge
 - b) Generalmietvertrag Betreutes Wohnen samt Baurechtsvertragsbestimmungen
4. Raumordnung – Änderungen Örtliches Raumordnungskonzept und Flächenwidmungsplan sowie Erlassung eines Bebauungsplans im Bereich Schloßberg
 - a) Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich **Schloßberg**
 - b) Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Flächenwidmungsplanes für das Grundstück Nr. 2054/12: Umwidmung von Freiland in Wohngebiet
 - c) Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Erlassung eines Bebauungsplanes für das künftige Grundstück Nr. 2054/3
5. Raumordnung – Änderungen Flächenwidmungsplan - neuerlicher Auflage- und Erlassungsbeschluss mit verkürzter Auflagefrist über die Änderung des Flächenwidmungsplans im Bereich **Brunnau** betreffend die Grundstücke 350/18, 350/19, 350/20, 350/21, 350/22 und 350/23: Umwidmung von Freiland in Wohngebiet
6. Raumordnung – Änderungen Flächenwidmungsplan - neuerlicher Auflage- und Erlassungsbeschluss mit verkürzter Auflagefrist über die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich **Pletzergraben** betreffend Grundstück 642/2:

Umwidmung von Freiland in Sonderfläche Bienenhaus im Ausmaß des derzeitigen Bestandes

7. **Raumordnung- Änderung Flächenwidmungsplan** – Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich **Wall** betreffend die Grundstücke 2120/4, 2120/5 und 2120/6: Umwidmung von Freiland in Wohngebiet
8. **Raumordnung- Änderung Flächenwidmungsplan** – Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich **Lauchseeweg** betreffend die Grundstücke 133/8 und 133/9: Umwidmung von Freiland in Wohngebiet
9. **Raumordnung- Änderung Flächenwidmungsplan** – Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich **Enterpfarr** betreffend die Grundstücke 2008 und 4206/1: Umwidmung von Sonderfläche Hofstelle sowie Freiland in Sonderfläche Hofstelle mit bis zu 350 m² Wohnnutzfläche
10. **Raumordnung – Änderungen Flächenwidmungsplan und Erlassung eines Bebauungsplans: die entsprechende Planung konnte nicht rechtzeitig fertiggestellt werden**
 - a) Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Flächenwidmungsplans im Bereich **Lackental** betreffend das Grundstück 769/9: Umwidmung Wohngebiet in gemischtes Wohngebiet
 - b) Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Grundstückes 769/9
11. **Raumordnung – Erlassung eines Bebauungsplans** – Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Erlassung des Bebauungsplanes- Ergänzender Bebauungsplan „Neumoos-Siorpaes“ im Bereich des Grundstückes 822/1
12. **Raumordnung- Aufhebung von rechtswidrigen Bebauungsplänen**
 - a) Kirchweg – Pirker Friedrich und Karin Kirchweg Nr. 6 – nunmehr Gst. Nr. 18
 - b) Wall – im Bereich der Grundstücke 2120/4, 2120/5 und 2120/6 inklusive Erschließungsstraße 2120/3
 - c) Gewerbegebiet Dandlerau im Bereich der Grundstücke 3650 u.a.
 - d) Alte Straße I – im Bereich des Grundstückes 2103/5
 - e) Alte Straße – im Bereich der Grundstücke 2110/30, 2110/31 und 2110/33 sowie 2103/25
13. **Genehmigung der Vermessungsurkunde des der Vermessung AVT-ZT GmbH. GZ 94684 ausgefertigt am– Exkammerierung von 4 m² aus dem öffentlichen Gut und Zuschreibung zu Grundstück 2008 im Bereich Enterpfarr**
14. **Verordnung einer Ergänzung zur Verkehrsbeschränkung für das alte Buchautal – „Verordnung eines Fahrverbotes für alle Kraftfahrzeuge, ausgenommen Anrainer“**
15. **Grundsatzbeschlussfassungen zu diversen geplanten Hotelprojekten**
16. **Beschlussfassung über eine mögliche Darlehensumschuldung des Wohnbauförderungsdarlehens Sozialzentrum, Kreditnummer 666222614**
17. **Anträge, Anfragen und Allfälliges**
18. **Personalangelegenheiten**

Bürgermeister Walter Astner beantragt folgende Punkte von der heutigen Tagesordnung zu nehmen:

Punkt 10. Raumordnung Lackental: die Planung konnte vom Raumplaner nicht mehr rechtzeitig fertiggestellt werden.

Beschluss: Einstimmige Genehmigung

Punkt 6. Raumordnung Pletzergraben:

Stephanie Pletzenauer bittet den Gemeinderat in ihrer vor der Sitzung eingebrachten „Stellungnahme“ einmal mehr die Flächenwidmungsplangenehmigung nochmals zu überdenken und verweist darin auf verschiedene Judikatur und Literatur. Deshalb erscheint es sinnvoll den Tagesordnungspunkt zu verschieben und eine neuerliche Behandlung im Raumordnungsausschuss und im Gemeindevorstand durchzuführen.

Beschluss: Genehmigung mit 15 Ja Stimmen und 1 Gegenstimme

1. Genehmigung der Niederschrift der 41. Öffentlichen Gemeinderatssitzung

Beschluss: einstimmige Genehmigung

2. Bericht des Bürgermeisters und der Ausschussobmänner sowie damit verbundene Beschlüsse

Bericht des Bürgermeisters

Vergabe der Anschaffung eines Lastfahrzeuges mit Allradantrieb für die Feuerwehr Fieberbrunn:

Insgesamt haben 8 Firmen die Ausschreibungsunterlagen abgeholt, 2 Firmen haben ein Angebot gestellt; für die Zuschlagskriterien waren zu 60 % der Preis und zu 40 % die Qualität nach Qualitätsmerkmalen, die von der Feuerwehr und der Fa. GemNova ausgearbeitet wurden, ausschlaggebend. Als Bestbieter wurde die Fa. Empl Fahrzeugwerk GesmbH mit einer Angebotssumme von netto 105.933 EUR ermittelt. Das Angebot der Fa. Lagermax lag bei 108.990 EUR netto. Damit stimmt der Gemeinderat der Vergabe an die Fa. Empl Fahrzeugwerk zu.

Wirtschaftlicher Bericht zur Corona Krise:

Die Einnahmehausfälle bei den Ertragsanteilen für die Monate Mai, Juni und Juli betragen schon 218.000 EUR gegenüber den Einnahmen aus dem Vorjahr. Von den 30 Mio. Fördermitteln des Landes Tirol für laufende Einnahmehausfälle erhält die Gemeinde 164.000 EUR im Laufe des Septembers dieses Jahres. Aus dem 40 Mio. Euro Topf für kommunale Investitionen erhält die Gemeinde Zuschüsse von 115.000 EUR, wobei diese Förderungen 30 % der Investitionen betragen und daher Investitionen in der Höhe von 384.000 EUR für den Erhalt dieser Förderungen notwendig sind.

An Bundesförderungen erhält die Gemeinde für Investitionen zwischen 01.06.2020 und 31.12.2021 Zuschüsse in der Höhe von ca. 450.000 EUR, wobei damit notwendige Investitionen in Höhe von 900.000 EUR verbunden sind.

Die Kommunalsteuerrückgänge belaufen sich seit März mittlerweile auf ca. 50.000 EUR gegenüber dem Vorjahr, der Nüchternungsrückgang von Jänner bis Juni beträgt 64.000 Nüchternungen in Fieberbrunn, wobei im Jänner und Februar noch ein Zuwachs von 25.000 Nüchternungen verzeichnet werden konnte und in den Monaten März bis Juni ein Rückgang von 89.000 Nüchternungen.

Gemeindevorstandsbeschlüsse:

- Bauvorhaben neue Siedlung Neumoos:

Der Gemeindevorstand hat sich mit den Anschließungskosten und den notwendigen Grundstücksverkaufspreisen beim Bauvorhaben Neumoos beschäftigt und schlägt folgende Vorgangsweise vor:

Verkauf der westlich gelegenen Einzelgrundstücke um 295 EUR je m² und Verkauf der östlich gelegenen Einzelgrundstücke um 275 EUR je m². Diese Grundstücksverkaufspreise gelten im erschlossenen Zustand, die Marktgemeinde wird sämtliche Kosten für die Herstellung der Wegzufahrt, der Kanalisierungs- und Wasseranschlussleitungen bis zu den Grundstücksgrenzen, sowie der Breitbandversorgung und der Straßenbeleuchtung einschließlich der auferlegten Naturschutzmaßnahmen übernehmen. Der Grundstücksankaufspreis lag, umgerechnet auf das Bauland, bei ca. 200 € je m², die Anschließungskosten werden mehr als 100 € je m² kosten, sodass bei den festgelegten Verkaufspreisen bereits eine Wohnbauförderung der Gemeinde eingerechnet ist.

Die Wasserrechtsverhandlung für die Erschließung der Baugrundstücke konnte positiv abgeschlossen werden.

- Wasserversorgung Fieberbrunn – Bärfeld:

Der Gemeindevorstand hat die Baumaßnahmen am 30.06. besichtigt. Die Quelle des neuen Felixstollens wurde mittlerweile in das Gemeindevasserversorgungsnetz eingeleitet; derzeit wird noch die Knappenstollenquelle saniert und anschließend im erlaubten Umfang ebenfalls wieder in das Gemeindeversorgungsnetz eingeleitet. Ob die neu gefassten Geigerrinnenquellen auch wieder in das Versorgungsnetz eingeleitet werden, ist noch nicht entschieden.

- Handelöffnungszeiten:

Der Gemeinderat soll in der nächsten Sitzung über eine mögliche Sonn- und Feiertagsöffnung für den Handel in Fieberbrunn beraten bzw. beschließen.

- Lauchsee:

Der Gemeindevorstand schlägt aufgrund der möglichen 30%igen COVID Förderungen vor, dass Attraktivierungen am Lauchsee bereits nach der Badesaison im Herbst 2020 in Angriff genommen und im Frühjahr 2021 fertig gestellt werden sollen. Als Investitionsrahmen wurde hierfür eine Summe von 150.000 EUR netto zuzüglich einiger Sanierungsmaßnahmen beim Gebäude beschlossen.

- Hochwasserschutzprojekt:

Das geplante Hochwasserschutzprojekt Fieberbrunn wurde dem zuständigen Sachbearbeiter im Bundesministerium vorgestellt, das Ansuchen um Genehmigung der Maßnahmen wurde damit eingereicht und wird nun weiterbearbeitet. Nach erster grundsätzlicher positiver Beurteilung durch das Bundesministerium erfolgt eine Vorstellung beim Gemeinderat und bei den betroffenen Grundeigentümern.

- Areal Lehmgrube:

Es hat sich ein Interessent für die Errichtung eines Handelsgeschäftes gemeldet; grundsätzlich steht der Gemeindevorstand einer zusätzlichen Betriebsansiedlung auf diesem Areal positiv gegenüber; weitere Gespräche werden folgen.

- Tiwag- Baumaßnahmen am Schloßberg:

Durch die beabsichtigte Errichtung einer neuen Trafostation entlang der Schloßbergauffahrt ist im heurigen Jahr noch eine Verkabelung entlang der Straße und innerhalb des neuen Gehsteigbereichs geplant. Die Gemeinde wird daher parallel dazu mit den geplanten Verbreiterungsmaßnahmen im oberen Bereich der Schloßbergauffahrt beginnen (Sichtverbesserung im Kurvenbereich).

Bauverhandlung Betreutes Wohnen:

wurde positiv abgeschlossen; mit den Baumaßnahmen soll noch im Herbst 2020 begonnen werden.

Wanderparkplatz Pertrach:

mit Martin Wett konnte eine Einigung über die weitere Nutzung des Wanderparkplatzes auch für Gäste der Tennalm erzielt werden.

Bummelnacht:

Die Veranstaltungen im Rahmen der Bummelacht können unter Einhaltung der COVID19-Bestimmungen stattfinden, indem im Juli in jedem Veranstaltungsareal maximal 100 Personen zugelassen werden. Ab August werden nach dzt. Stand die zulässigen Besucherzahlen adaptiert.

Bericht der Ausschüsse:

Bericht des Überprüfungsausschusses – Michael Wörgetter:

Am 22.06. wurden die Kassen Meldeamt und Hauptkassa wurden geprüft, es gab keine Beanstandungen.

Es wurden aus Anlass der Corona Krise vom Überprüfungsausschuss gemeinsam mit der Amtsleitung alle erwarteten Einnahmenminderungen sowie die geplanten Ausgabenkürzungen im Detail besprochen. Aufgrund der nunmehr zugesagten Sonderzuschüsse von Bund und Land müssen nicht die gesamten geplanten Ausgabenkürzungen vorgenommen werden. In welchem Umfang dies letztendlich nötig ist, werden die nächsten Monate zeigen. Die gesamten Einnahmenverminderungen werden im Jahr 2020 ca. 800.000 EUR betragen, die Sonderzuschüsse ca. 600.000 EUR, jedoch größtenteils als Investitionszuschüsse und aufgeteilt auf die Jahre 2020 und 2021. Die Ausgabenerhöhungen für das Bezirkskrankenhaus sind nach wie vor noch nicht absehbar. Die Situation ist also weiterhin noch schwierig einzuschätzen.

Weiters wurden in der letzten Sitzung die Abgabenrückstände über 3.000 EUR, die laufenden Einnahmen und Ausgaben beim Recyclinghof, die Investitionskosten beim Erweiterungsbau des Bauhofes und bei der Wasserversorgung am Bärfeld begutachtet. Unter Allfälliges wurde auch über das geplante Hotelprojekt Tragstätt und über die mögliche weitere Kooperation mit der Mladenov GmbH gesprochen.

Bericht des Raumordnungsausschusses – Erich Schwaiger:

Bei einer Besprechung mit der Landesregierung wurden folgende Themen behandelt:

- Parkplatzerweiterung VAYA, Brunnau
- Mögliche Nutzung Lauchseehof, ehemals Rudolf Schmidt
- Größe von 2 Grundstücken im Areal Neuhausen, die sich als künftiges Bauland im ÖRK befinden

- Gewerbegebietserweiterung Dandlerau – bevorstehende Widmung des Areals mit Parzellierungskonzept und landschaftspflegerischem Begleitplan
- Kainzner Andreas, Lindauweg – notwendige Widmungsanpassung an die bestehende Gästebettenanzahl
- Stefan Egger, Lauchseeweg – Arrondierung Bauland wegen eines geplanten neuen Wohnhauses
- Foidl Josef bzw. Hinterholzer Florian – Arrondierung Bauland im Bereich der Gebäude Rosenegg 39 bzw. 40 und 42
- Diverse Freizeitwohnsitzfragen wurden mit der Landesregierung erörtert

Aus Anlass des Bauvorhabens Jarosch wurde auch angefragt, wie man eine ortsbildrelevante Gestaltung bei Bauvorhaben am besten sicherstellen kann. Von Seiten der Abteilung Raumordnung wird empfohlen, ortsbildgestaltende Maßnahmen bereits im Zuge der Erlassung eines Bebauungsplanes exakt vorzuschreiben, sodass deren Einhaltung im Baubescheid vorgeschrieben werden kann.

Bericht des Siedlungs- und Sozialausschusses – Marianne Werlberger

Der Siedlungs- und Sozialausschuss hat in seiner Sitzung am 10.7.2020 über folgende Wohnungsvergaben beraten:

- **Vorschlag Vergabe Eigentumswohnungen Projekt ZIMA Reitliftweg**
 - **Wohnung A1** – 3-Zimmer-Wohnung im EG: Johann Putz
 - Wohnung A2** – 3-Zimmer-Wohnung im EG: Simone Trixl
 - Wohnung B01** – 2-Zimmer-Wohnung im EG: Eva Schwaiger
 - Wohnung B04** – 4-Zimmer-Wohnung im EG: Erich Rabanser und Nina Trummer
 - Wohnung B08** – 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG: Irmgard Daxer

Beschluss: Einstimmige Genehmigung des Vorschlages des Siedlungsausschusses

Derzeit noch nicht vergeben sind folgende Wohnungen, für die die Gemeinde ein Zuteilungsrecht hat:

- **A7** – 4-Zimmer Wohnung im 1. OG
- **A11** – 4-Zimmer Wohnung im 2.OG
- **B05** – 4-Zimmer Wohnung im 1.OG

Bericht des Kulturausschusses – Wolfgang Schwaiger

Ausstellung Galerie im Zentrum: Hier gibt es nach "Corona" nun einen fließenden Übergang von Patrice Bruvier (Malen mit Licht) zu Werken von Nadja Schilling (St. Johann). Sie hat bereits zwei Mal bei Kunstfieber ausgestellt und zeigt nun bis Mitte August ihre farbenfrohen Bild-Kompositionen. Bruviers Leuchtbilder sollen weiterhin für einen Blickfang sorgen. Weiters wurde die Fotoausstellung „Berg der Götter“ am Dorfplatz eröffnet. Lobende Worte kamen auch vom bekannten österreichischen Künstler Michael Köhlmaier

Fotoausstellung am Dorfplatz: Toni Niederwieser widmet sich in der diesjährigen Dorfausstellung einmal mehr dem Hausberg Fieberbrunn, dem Wildseeloder. Zwölf seiner einzigartigen Fotografien zeigen den Wildsee mit dem Loderhaus und die Loferer Steinberge im Licht der griechischen Mythologie, ergänzt mit charakteristischen Beschreibungen der

griechischen Götter aus der Feder von Michael Köhlmeier. Die Fotoausstellung ist bis zum Spätherbst frei zugänglich auf dem Dorfplatz in Fieberbrunn zu sehen.

Erinnerungen an „Tiere mit Herz“: Der Heimatverein hat einige alte Original Plüschtiere der Fa. Tiere mit Herz aus dem Besitz eines ehemaligen Fieberbrunner Gastes angekauft.

3. Genehmigung verschiedener Verträge

a) Raumordnungsverträge

- Raumordnungsvertrag Gewerbegrundstücke:

nach der Beschlussfassung im Juni wurden noch folgende Ergänzungen vorgenommen:

- Verpflichtende Umsetzung des landschaftspflegerischen Begleitplans
- Strafbestimmungen bei vertragswidriger Wohnnutzung

Stephanie Pletzenauer erscheint die Strafbestimmung über 50 € je m² des Baugrundstücks bei widmungswidriger Nutzung oder fehlender Überbindung auf die Rechtsnachfolger im Vergleich und Verhältnis zu den Raumordnungsverträgen bezüglich Bauland-Wohngebietswidmungen etwas gering, kann aber aufgrund der bestehenden Judikatur damit leben.

Robert Putzer fordert, dass die Auflagen des landschaftspflegerischen Begleitplans nicht zu umfangreich sein dürfen, sondern sich an den betrieblichen Notwendigkeiten und Planungen der einzelnen Betriebe orientieren sollen.

Beschluss:

Genehmigung der vorliegenden Änderungen mit 15 Ja Stimmen und 1 Stimmenthaltung

- Raumordnungsvertrag Tschurtschenthaler:

Ingo Tschurtschenthaler beabsichtigt nach Erwerb des Grundstückes 2054/12 auf einer Teilfläche des genannten Grundstückes ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Umwidmung dieser Teilfläche in Bauland erforderlich.

Neben den allgemeinen Bestimmungen sind zur Sicherstellung der Nutzung der Wohnungen durch nutzungsberechtigte Personen bei widmungswidriger Verwendung auch Strafbestimmungen enthalten: Vertragsstrafe von 5,-- EUR je m² Nutzfläche je Monat der zweckwidrigen Nutzung bzw. 1.000,-- EUR je m² Nutzfläche, wenn die Nutzungsbestimmungen nicht auf Rechtsnachfolger übertragen werden, Geltungsdauer 25 Jahre.

Beschluss: einstimmige Genehmigung

- Raumordnungsvertrag und Zusatz zum Raumordnungsvertrag Deisenberger:

Josef Deisenberger beabsichtigt im Bereich Lauchseeweg nach Zusammenlegung von drei Grundstücken die Errichtung eines weiteren Wohnhauses, einer Garage und einer Kapelle. Zwei kleine Grundstücke, die sich unmittelbar angrenzend an dem bestehenden Bauplatz befinden, sollen ebenfalls in Bauland gewidmet und anschließend mit dem Bauplatz vereinigt werden.

Neben den allgemeinen Bestimmungen sind zur Sicherstellung der Nutzung der Wohnungen durch nutzungsberechtigte Personen bei widmungswidriger Verwendung

auch Strafbestimmungen enthalten: Vertragsstrafe von EUR 5,-- je m² Nutzfläche je Monat der zweckwidrigen Nutzung bzw. EUR 1.000,-- je m² Nutzfläche, wenn die Nutzungsbestimmungen nicht auf Rechtsnachfolger übertragen werden, Geltungsdauer 25 Jahre. Zusätzlich sichert Herr Deisenberger in einer Zusatzvereinbarung zu, dass westlich der geplanten Kapelle keinerlei Bebauung mehr stattfinden wird. Diese Zusicherung wird für 25 Jahre abgegeben und wird zusätzlich eine Überbindungspflicht auf Rechtsnachfolger vereinbart. Bei Verstoß gegen die Überbindungspflicht finden die Strafbestimmung des Punktes IV des Raumordnungsvertrages Anwendung.

Beschluss: einstimmige Genehmigung

- Raumordnungsvertrag Familie Treffer

Die Eigentümer beabsichtigen den Hof an ihre Tochter Melanie zu übergeben und soll dafür weiterer Wohnraum am Hof geschaffen werden. Das betreffende Grundstück soll von Sonderfläche Hofstelle in eine Sonderfläche Hofstelle mit 350 m² Wohnnutzfläche umgewidmet werden.

Wie bei anderen Landwirten wird laut Richtlinie eine Vereinbarung über die Schneeablagerung (25 Jahre, mindestens 1.000 m²) entlang der Zufahrtsstraßen abgeschlossen und auf einen Raumordnungsvertrag mit Strafbestimmungen verzichtet.

Beschluss: einstimmige Genehmigung

b) Generalmietvertrag Betreutes Wohnen samt Baurechtsvertragsbestimmungen

Die Rahmenbedingungen der Verträge sollen wie folgt genehmigt werden:

- Baurechtsvertrag Röm. Kath. Pfarrkirche – Wohnungseigentum - Tiroler gemeinnützige Wohnbau GmbH

Der Baurechtszins konnte so angepasst werden, dass vom maximalen wohnbauförderungsfähigen Baurechtszins ein Abschlag von 20 % vereinbart wurde, weil die Anhebung der Wohnbauförderungssätze erst zum 01.01.2020 erfolgt ist. Der gesamte Baurechtszins für die Liegenschaft im Ausmaß von 2.350 m² wird dadurch ca. 17.000 EUR p.a. betragen. Eine exakte Ermittlung erfolgt über die Bruttogeschoßflächen, die Balkon- und die Gartenflächen der einzelnen Wohnungen. Dies entspricht bei 2.350 m² Baugrund einem jährlichen Quadratmeter-Preis von ca. 7,20 EUR.

Gemäß Baurechtsvertrag wurde vereinbart, dass die Wohnungseigentum als Bauberechtigte auch die Kosten der Errichtung und künftigen Instandhaltung der Zufahrtsstraße zu tragen hat. Gemäß Vereinbarung mit der Wohnungseigentum soll die Marktgemeinde Fieberbrunn die Baukosten der Errichtung der Zufahrt bezahlen; eine erste Kostenschätzung liegt bei ca. 80.000 EUR; die Kosten können größtenteils mit den Einnahmen aus dem Erschließungskostenbeitrag refinanziert werden. Die Straßenbreite ist in einer Breite von 3,5 m zuzüglich eines niveaugleichen Gehsteiges in einer Breite von 1,5 m beabsichtigt. Das bestehende Stallgebäude muss auf Kosten der WE versetzt oder in gleicher Ausführung wiedererrichtet werden.

Die Baurechtsdauer läuft bis 31.12.2072, im Generalmietvertrag mit der Gemeinde ist ein Kündungsverzicht für die Dauer von 30 Jahren vereinbart.

- Rahmenbedingungen Generalmietvertrag Wohnungseigentum - Tiroler gemeinnützige Wohnbau GmbH – Marktgemeinde Fieberbrunn – „Betreutes Wohnen“

Die Gemeinde Fieberbrunn soll Mieterin aller Räumlichkeiten sein, die zum Betreuten Wohnen gehören, das sind insbesondere die einzelnen 18 Wohneinheiten, der Gemeinschaftsraum, der Untersuchungsraum und das Büro, die zu den sogenannten Impulsflächen gehören, sowie die den Wohneinheiten zugehörigen Abstellräume im Untergeschoß. Laut Mitteilung der Wohnbauförderung dürfen die angemessenen Baukosten durch die zusätzlich notwendige Errichtung eines großen Lagers im Untergeschoß entsprechend den Wohnbauförderungsrichtlinien nicht erhöht werden. Die Lagerfläche ist daher wohnbauförderungstechnisch als Zubehör zur Generalmiete zu behandeln, ein eigener Baurechtszins wird hierfür nur in Form einer Betriebskostenpauschale an die Gemeinde verrechnet.

Zum Mietgegenstand des Betreuten Wohnens gehören auch 4 nicht überdachte Abstellplätze, die ausschließlich dem Betreuten Wohnen zuzuordnen sind (für Besucher). 3 nicht überdachte Stellplätze werden als allgemeine Besucherparkplätze ausgewiesen, die von den Besuchern des Betreuten Wohnens und den Besuchern der Singlewohnungen genutzt werden können. Die WE verwaltet das gesamte Gebäude incl. der Betreuten Wohnungen; dh. die WE übernimmt das Inkasso der Mieten samt Betriebskostenkonto sowie die Hausverwaltung und die Erstellung der Betriebskostenabrechnung; sie überweist die erzielten Einnahmen der Gemeinde und kassiert von der Gemeinde die Generalmiete.

Die Wohnungseigentum wird gegenüber den einzelnen Mietern des betreuten Wohnens folgende Abrechnungen vornehmen:

- Miete mit pauschalem Betriebskostenkonto incl. 2 % Erneuerungsrücklage, wobei sich die Miete nach den Wohnbauförderungsrichtlinien für einen gemeinnützigen Wohnbau richtet
- Die Mieter müssen wohnbauförderungswürdig sein; die Miete ist auch wohnbeihilfenfähig

Die Marktgemeinde Fieberbrunn wird gegenüber den einzelnen Mietern des Betreuten Wohnens folgende Abrechnungen vornehmen:

- Jährliche Betriebskostenabrechnung (Wohnungseigentum schließt eine Gebäudeversicherung ab, die Gemeinde soll für alle Mieter eine Haushaltsversicherung abschließen und diese im Zuge der Betriebskostenabrechnung in Rechnung stellen.
- Miete für Einrichtungsgegenstände, die von der Gemeinde angeschafft und zur Verfügung gestellt werden (Küchenblock, Garderobe im Eingangsbereich, Schlafzimmersausstattung etc.)
- Hausmeistertätigkeiten, die voraussichtlich von der Gemeinde übernommen und über die Betriebskostenabrechnung weiterverrechnet werden.

Die Rechnung für den verpflichtenden Betreuungsumfang wird den einzelnen Mietern vom Sozialsprengel vorgeschrieben; diese Leistungen werden voraussichtlich folgenden Umfang haben:

Die neuen Richtlinien des Landes Tirol sehen vor, dass Betreuungs- und Unterstützungspersonen mit der Mindestqualifikation Heimhilfe vom Land Tirol gefördert werden. Die Bewohner müssen einen Betreuungsvertrag unterschreiben, wo zusätzlich zur Miete auch bestimmte Betreuungs- und Unterstützungsvereinbarungen zu Beginn des Mietverhältnisses geregelt werden. Der Sozialsprengel wird folgende Grundleistungen verpflichtend erbringen: Sprechzeiten, monatliches Betreuungsgespräch, Betreuung der Notrufinfrastruktur, Organisation von Pflegeleistungen, Hilfe zur Alltagsbewältigung, Hilfe/Durchführung von diversen Erledigungen, soziale Angebote und Aktivitäten, haustechnische Serviceleistungen (in Abstimmung mit der Gemeinde), die nicht in den Betriebskosten enthalten sind

Darüber hinaus wird der Sozialsprengel bei Bedarf auch bestimmte hauswirtschaftliche und pflegerische Tätigkeiten gegen zusätzliches Entgelt anbieten wie zB Wohnungsreinigung, Waschen, Bügeln, Unterstützung bei der Zubereitung von einfachen Mahlzeiten sowie bei der Basisversorgung der Körperpflege, des An- und Auskleidens, die Nahrungsaufnahme.

Die Rechnung und die Förderung für derartige Leistungen erhalten die Bewohner, der Normkostensatz beträgt für die beabsichtigten Grundleistungen ca. 200 € monatlich. Die Bewohner erhalten eine Förderung entsprechend ihren Einkommensverhältnissen. Für diesen Leistungsumfang beträgt das Mindestbeschäftigungsausmaß im Sozialsprengel für die 18 Wohneinheiten 26 Wochenstunden.

Beispiel:

Ein Bewohner mit monatlich netto 1.500 € erhält 65% Förderung von 200 €, sodass er einen Selbstbehalt von 70 € monatlich selbst zu tragen hat. Von den Landesförderungen müssen die Gemeinden 35% über die Sozialhilfeabrechnung übernehmen, also ca. 45 € je Bewohner monatlich.

Kleinwohnungen im Erdgeschoß: Die Wohnungseigentum schließt mit den 8 Singlewohnungen im Erdgeschoß Einzelmietverträge ab; in diesen Mietverträgen ist auch die Überlassung eines überdachten Stellplatzes enthalten. In den Mietverträgen mit den Einzelmietern ist festzuhalten, dass eine ständige Benutzung eines Besucherparkplatzes bzw. der offenen freien Stellplätze nur über eine gesonderte Genehmigung und gegen ein gesondertes Entgelt möglich ist. Die Gemeinde hat auch für diese Wohnungen ein Zuteilungsrecht.

Tierhaltung: Katzenhaltung und Hundehaltung könnte bis auf Widerruf geduldet werden; der Mietvertrag wird einen Passus enthalten, dass bei nicht artgerechter Haltung die weitere Tierhaltung jederzeit untersagt werden kann.

Beschluss:

Einstimmige Genehmigung dieser Rahmenbedingungen und Übertragung des Vertragsabschlusses an den Gemeindevorstand.

4. Raumordnung –Änderungen Örtliches Raumordnungskonzept und Flächenwidmungsplan sowie Erlassung eines Bebauungsplans im Bereich Schloßberg

- a) Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich **Schloßberg**
- b) Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Flächenwidmungsplanes für das Grundstück Nr. 2054/12: Umwidmung von Freiland in Wohngebiet

c) Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Erlassung eines Bebauungsplanes für das künftige Grundstück Nr. 2054/3

Die Eigentümer des Grundstückes Nr. 2054/12 beabsichtigen auf einer Teilfläche dieses Grundstückes direkt angrenzend an das benachbarte Bauland einen Bauplatz auszuweisen, wobei dieser vom Sohn des Eigentümers mit einem Einfamilienwohnhaus für sich und seine Familie zur Eigennutzung bebaut werden soll. Der Bauplatz wird aufgrund der vorliegenden Sachverständigengutachten als technisch bebaubar gewertet. Da der Bauplatz über das Grundstück der ÖBB erschlossen ist, wurde vom Widmungswerber eine Genehmigung durch die ÖBB eingeholt. Weiters liegt sowohl eine positive geologische als auch eine positive forstfachliche Stellungnahme vor. Zusätzlich bestehen seitens des Amtssachverständigen für Naturkunde und seitens der WLW keine Einwände gegen die Ausweisung eines baulichen Entwicklungsbereiches sowie die Umwidmung in Wohngebiet auf der im Entwurf des Raumplaners dargestellten Teilfläche des Grundstückes 2054/12 – künftig Grundstück Nr. 2054/3.

Zur Realisierung des Bauprojektes ist sowohl eine Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes als auch des Flächenwidmungsplanes erforderlich. Es handelt sich beim Entwurf des Raumplaners zur Änderung der genannten Verordnungen um eine sogenannte „Arrondierung“, die raumordnungsrechtlich zulässig ist.

Aufgrund der Vorgabe der WLW einen 5 Meter breiten Betreuungstreifen für den Bruggerbach freizuhalten, ist ein Bebauungsplan zu erlassen.

a.) Der Bürgermeister beantragt somit die Änderung des ÖRK im Bereich des Grundstückes 254/12 – Schloßberg – gemäß Änderungsplan des Raumplaners Arch. DI Stephan Filzer vom 28.05.2020 zu GZ FF073/20 wie folgt:

W 08, z1, D2

Erweiterung des baulichen Entwicklungsbereiches für vorwiegend Wohnnutzung am südöstlichen Rand der Siedlung Schloßberg, Raumstempel W 08, Zeitzone z1 und Dichte D2 im Bereich des Grundstückes Nr. 2054/12. Eine weitere Ausdehnung in westliche und nördliche Richtung ist nicht zulässig.

Beschluss: einstimmige Genehmigung

b.) Der Bürgermeister beantragt somit die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich Schloßberg gemäß Änderungsplan des Raumplaners Arch. DI Stephan Filzer vom 22.06.2020 zu GZ eFWP 403-2020-00006, FF074/20 samt ergänzender Erläuterungen wie folgt:

Umwidmung von Grundstück 2054/12:

- rund 626 m² von Freiland § 41 in Wohngebiet § 38 (1) TROG 2016

Beschluss: einstimmige Genehmigung

c.) Der Bürgermeister beantragt die Beschlussfassung über die Auflage und gleichzeitige Erlassung des Bebauungsplanes – ergänzenden Bebauungsplanes „Schloßberg – Tschurtschenthaler“ vom 23.07.2020, zu GZ FF099/20 vom Raumplaner Architekt DI Stephan Filzer betreffend das zukünftig gebildete Grundstück 2054/3.

Beschluss: einstimmige Genehmigung

5. Raumordnung – Änderungen Flächenwidmungsplan – neuerlicher Beschluss
über die Änderung des Flächenwidmungsplans im Bereich **Brunnau** betreffend die
Grundstücke 350/18, 350/19, 350/20, 350/21, 350/22 und 350/23: Umwidmung von
Freiland in Wohngebiet

Mit Beschluss vom 04.06.2020 hat der Gemeinderat die Auflage- und Erlassung des Entwurfes des Raumplaners Arch. Stephan Filzer vom 09.03.2020 zu Planungsnummer 403-2017-00001 betreffend die Grundstücke 350/18, 350/19, 350/20, 350/21, 350/22 und 350/23 beschlossen. Während offener Stellungnahmefrist (bis einschließlich 13.07.2020) ist von den Grundeigentümern des Grundstückes 350/21, Herr Helmut Höck und Frau Christine Höck, durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter, Herrn RA Dr. Simon Brüggli, am 10.07.2020 eine Stellungnahme zum erfolgten Beschluss am 04.06.2020 zu angeführtem Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes eingelangt.

Dem Gemeinderat wurde die Stellungnahme bereits vor der Sitzung zur Information übermittelt. Walter Astner führt dazu weiter wie folgt aus:

Da die genannten Grundstücke bereits Anfang der 2000er-Jahre parzellenscharf gewidmet wurden, soll nunmehr die durch einen Übertragungsfehler des Flächenwidmungsplanes in die elektronische Form Widmungslücke geschlossen werden und alle betroffenen Grundstücke parzellenscharf gewidmet werden. Dieser Übertragungsfehler wurde aufgrund des anhängigen Bauverfahrens BV10-III-2019 aufgegriffen. Die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes steht im Einklang mit den Voraussetzungen gemäß § 36 Abs 2 TROG, da die beabsichtigte Umwidmung einerseits den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widerspricht und andererseits ein Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen nicht nur aufgrund es anhängigen Bauverfahrens besteht. Die Plankorrektur kann jedenfalls als zulässige Arrondierung gewertet werden.

Das Vorbringen, wonach keine parzellenscharfe Widmung durch die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes hergestellt wird, ist nicht nachvollziehbar, da die Angabe „rund“ per System und durch das TROG gedeckt ist und ohne Einfluss der Gemeinde automatisch im eFWP generiert wird. Diese Ausgestaltung der Verordnung ist rechters, da der Flächenwidmungsplan keine Angabe in Dezimalstellen ausweist.

Es ergeht daher seitens des Bürgermeisters die Empfehlung und gleichzeitig der Antrag an den Gemeinderat, den Entwurf des Raumplaners Arch. Stephan Filzer vom 09.03.2020 zu Planungsnummer 403-2017-00001 betreffend die Grundstücke 350/18, 350/19, 350/20, 350/21, 350/22 und 350/23 zur Änderung des Flächenwidmungsplanes neuerlich in unveränderter Form zu beschließen.

Laut Rechtsauskunft der Abteilung Raumordnung kann die neuerliche Auflage des Entwurfes entfallen, wenn im Vergleich zur Erstauflage keine Änderungen beschlossen werden. Der vom Gemeinderat zu fassende Beschluss stellt damit einen Erlassungsbeschluss (Beharrungsbeschluss) dar.

Beschluss: einstimmige Genehmigung und Erlassung des unveränderten Entwurfes zur Änderung des Flächenwidmungsplanes laut Antrag des Bürgermeisters

6. Raumordnung – Änderungen Flächenwidmungsplan - neuerlicher Auflage- und Erlassungsbeschluss mit verkürzter Auflagefrist über die Änderung des
Flächenwidmungsplanes im Bereich **Pletzergraben** betreffend Grundstück 642/2:
Umwidmung von Freiland in Sonderfläche Bienenhaus im Ausmaß des derzeitigen
Bestandes

wurde vor Beginn der Sitzung von der Tagesordnung genommen.

7. Raumordnung- Änderung Flächenwidmungsplan – Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich **Wall** betreffend die Grundstücke 2120/4, 2120/5 und 2120/6: Umwidmung von Freiland in Wohngebiet

Der Sohn des Grundeigentümers des Grundstückes 2120/4 beabsichtigt eine weitere Wohneinheit für sich und seine Familie zu schaffen. Im Zuge dessen wurde festgestellt, dass aufgrund eines Planungs- und Übertragungsfehlers im Zusammenhang mit der Erlassung des ersten örtlichen Raumordnungskonzeptes im Jahr 2003 eine mehrere Jahre zuvor geänderte Parzellenstruktur nicht aufgegriffen wurde. Dem entsprechend weist der Flächenwidmungsplan einen Fehler auf, der amtlich korrigiert werden sollte.

Der Bürgermeister beantragt somit die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich Wall gemäß Änderungsplan des Raumplaners Arch. DI Stephan Filzer vom 13.07.2020 zu GZ eFWP 403-2020-00013, FF092/20 samt ergänzender Erläuterungen wie folgt:

Umwidmung von:

- Grundstück 2120/4: rund 108 m² von Freiland § 41 in Wohngebiet § 38 (1) TROG
- Grundstück 2120/5: rund 129 m² von Freiland § 41 in Wohngebiet § 38 (1) TROG
- Grundstück 2120/6: rund 117 m² von Freiland § 41 in Wohngebiet § 38 (1) TROG

Beschluss: einstimmige Genehmigung

8. Raumordnung- Änderung Flächenwidmungsplan – Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich **Lauchseeweg** betreffend die Grundstücke 133/8 und 133/9: Umwidmung von Freiland in Wohngebiet

Der Grundeigentümer beabsichtigt die gegenständlichen kleinen Flächen mit dem Grundstück 116/2 zu vereinigen. In weiterer Folge ist geplant, nördlich des derzeitigen Bestandsgebäudes ein weiteres Wohngebäude mit drei Wohnungen auf zwei Geschoßen zu errichten. Zwei Wohnungen sollen wechselweise vermietet werden. Im Bereich westlich soll eine Kapelle errichtet werden, sowie eine Garage.

Der Bürgermeister beantragt somit die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich Wall gemäß Änderungsplan des Raumplaners Arch. DI Stephan Filzer vom 23.06.2020 zu GZ eFWP 403-2020-00012, FF088/20 samt ergänzender Erläuterungen wie folgt:

Umwidmung von:

- Grundstück 133/8: rund 102 m² von Freiland § 41 in Wohngebiet § 38 (1) TROG
- Grundstück 133/9: rund 152 m² von Freiland § 41 in Wohngebiet § 38 (1) TROG

Beschluss: einstimmige Genehmigung

9. Raumordnung- Änderung Flächenwidmungsplan – Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich **Enterpfarr betreffend die Grundstücke 2008 und 4206/1: Umwidmung von Sonderfläche Hofstelle sowie Freiland in Sonderfläche Hofstelle mit bis zu 350 m² Wohnnutzfläche**

Aufgrund der Übergabe des Hofes an die Tochter, die derzeit außerhalb von Fieberbrunn wohnhaft ist, soll am Hof weiterer Wohnraum geschaffen werden. Dieser soll in der Tenne des Wirtschaftstraktes hergestellt werden. Die Außenabmessungen des Gebäudes sollen nicht verändert werden. Es ist daher notwendig, die laut Flächenwidmungsplan zulässige Wohnnutzfläche von 300 m² auf 350 m² zu erhöhen. Eine positive Stellungnahme der Abteilung Agrarwirtschaft sowie der WLW liegen vor. Da der Hof mit der nördlichen Gebäudeecke direkt an der Straßengrenze steht, soll ein schmaler Grundstreifen im Ausmaß von 4 m² der Sonderfläche Hofstelle zugeschrieben werden. Die entsprechende Genehmigung der Abtretung dieser im Öffentlichen Gut befindlichen Fläche wird unter Punkt 13 dieser Sitzung behandelt (Genehmigung Vermessungsurkunde).

Der Bürgermeister beantragt somit die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich Enterpfarr gemäß Änderungsplan des Raumplaners Arch. DI Stephan Filzer vom 15.07.2020 zu GZ eFWP 403-2020-00015, FF096/20 samt ergänzender Erläuterungen wie folgt:

Umwidmung von:

- Grundstück 2008:
rund 3080 m² von Sonderfläche Hofstelle § 44 [iVm. § 43 (7) standortgebunden] in Sonderfläche Hofstelle mit Erhöhung der zul. Wohnnutzfläche § 44 (2) oder sonstiger Sonderbestimmung, insb. gem. § 44 (11) [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 9, Festlegung Erläuterung: Hofstelle mit höchstens 350 m² Wohnnutzfläche
- Grundstück 4206/1:
rund 4 m² von Freiland § 41 in Sonderfläche Hofstelle mit Erhöhung der zul. Wohnnutzfläche § 44 (2) oder sonstiger Sonderbestimmung, insb. gem. § 44 (11) [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 9, Festlegung Erläuterung: Hofstelle mit höchstens 350 m² Wohnnutzfläche

Beschluss: einstimmige Genehmigung

10. Raumordnung – Änderungen Flächenwidmungsplan und Erlassung eines Bebauungsplans: die entsprechende Planung konnte nicht rechtzeitig fertiggestellt werden

- a) Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Flächenwidmungsplans im Bereich **Lackental** betreffend das Grundstück 769/9: Umwidmung Wohngebiet in gemischtes Wohngebiet
- b) Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Grundstückes 769/9

Vor Sitzungsbeginn wurde dieser TO Punkt von der Tagesordnung genommen, weil der Raumplaner die Unterlagen nicht mehr rechtzeitig fertigstellen konnte.

11. Raumordnung –Erlassung eines Bebauungsplans – Auflage- und Erlassungs-beschluss über die Erlassung des Bebauungsplanes- Ergänzender Bebauungsplan „Neumoos-Siorpaes“ im Bereich des Grundstückes 822/1 (künftig werden gebildet: 822/4, 822/5, 822/6, 822/7, 822/8, 822/9, 822/10)

Auf den künftigen Grundstück 822/4 soll eine Wohnhausanlage mit insgesamt 18 Wohnungen errichtet werden. Auf Grundlage der Einreichplanung zum Neubau dieser Anlage durch die Wohnungseigentum Tirol wurden entsprechende Festlegungen getroffen – Höhenlage, höchste Gebäudehöhe, Abstandslegungen, Baumassendichte. Hinsichtlich der Einzelgrundstücke ist sowohl eine offene als auch eine verdichtete (besondere) Bauweise vorgesehen. Weiters sieht der Entwurf kombinierte Festlegungen von Firstrichtungen und Dachneigungen betroffen, um eine möglichst homogene Bebauung des gesamten Areals zu erzielen. Weil diese Vorgabe bei der neuen Siedlung Neuhausen zu einem schönen Erscheinungsbild beigetragen hat, sollen die Firstrichtungen auch für die neue Siedlung Neumoos festgelegt werden.

Mit Genehmigung des Bebauungsplans erklärt der Gemeinderat auch seine Zustimmung, dass anstelle der ursprünglichen Ausweisung von 6 Bauparzellen nunmehr über Vorschlag des Raumplaners 7 Bauparzellen für Einfamilienwohnhäuser geschaffen werden.

Der Bürgermeister beantragt die Beschlussfassung über die Auflage und gleichzeitige Erlassung des Bebauungsplanes – ergänzenden Bebauungsplanes „NEUMOOS-Siorpaes“ vom 06.05.2020, letzte Korr.: 21.07.2020 zu GZ FF059/20 vom Raumplaner Architekt DI Stephan Filzer.

Beschluss: einstimmige Genehmigung

12. Raumordnung- Aufhebung von rechtswidrigen Bebauungsplänen

- a) Kirchweg – Pirker Friedrich und Karin Kirchweg Nr. 6 auf Bauparzelle Nr. 3 und Grundparzelle Nr. 16 u. 18 aus 1993 – im Bereich des heute bestehenden Grundstückes Nr. 18
- b) Wall – Bebauungsplan betreffend das Grundstück 2119/1 aus 1998 - im Bereich der heute bestehenden Grundstücke 2120/4, 2120/5 und 2120/6 inklusive Erschließungsstraße 2120/3
- c) Gewerbegebiet Dandlerau im Bereich der Grundstücke 3650 u.a. aus 1995
- d) Alte Straße I – im Bereich des Grundstückes 2103/5 aus 2003
- e) Alte Straße – betreffend die Grundstücke 2103/1, 2110/24 aus 1997 - im Bereich der heute bestehenden Grundstücke 2110/30, 2110/31 und 2110/33 sowie 2103/25 aus

Die angeführten Bebauungspläne sind aufgrund der gültigen Vorgaben des Tiroler Raumordnungsgesetzes (Mindestinhalte von Bebauungsplänen) rechtswidrig und müssen daher mit Beschluss aufgehoben werden.

Der Bürgermeister stellt somit den Antrag auf Aufhebung der unter Punkt a-e bezeichneten Bebauungspläne.

Beschluss: einstimmige Genehmigung

13. Genehmigung der Vermessungsurkunde des der Vermessung AVT-ZT GmbH. GZ 94684 ausgefertigt am– Exkammerierung von 4 m² aus dem öffentlichen Gut und Zuschreibung zu Grundstück 2008 im Bereich Enterpfarr

Aufgrund des Beschluss des Gemeindevorstandes vom 28.05.2020, wonach die Abtretung des gegenständigen Trennstückes genehmigt wurde, stellt der Bürgermeister den Antrag auf Genehmigung der Vermessungsurkunde der Vermessung AVT-ZT GmbH, Dipl. Ing. Johannes Paulitsch zu GZ 94684, ausgefertigt am 02.07.2020 sowie Exkammerierung von 4 m² aus dem Öffentlichen Gut.

Beschluss: einstimmige Genehmigung

14. Verordnung einer Ergänzung zur Verkehrsbeschränkung für das alte Buchautal – „Verordnung eines Fahrverbotes für alle Kraftfahrzeuge, ausgenommen Anrainer“

Über Antrag von Herbert Breitmayer, der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke beim Alten Buchautal ist, soll die Verordnung mit der Ergänzung „Ausgenommen Anrainer“ beschlossen werden.

Beschluss: einstimmige Genehmigung der vorliegenden, geänderten Verordnung

15. Grundsatzbeschlussfassungen zu diversen geplanten Hotelprojekten

Hotelprojekt Tragstätt:

Walter Astner berichtet, dass nach wie vor die Errichtung eines klassischen 5 Sterne Hotels geplant ist. Die Finanzierungsunterlagen, die für eine Entscheidung der finanzierenden Bank über die mögliche Gesamtfinanzierung nötig sind, liegen vor. Die Finanzierungsentscheidungen der Bank für derartige Großprojekte liegen aktuell jedoch noch auf Eis, die Mladenov GmbH ist zuversichtlich, die Finanzierung demnächst zustande zu bringen. Den Gemeinderatsmitgliedern wurde der Vorschlag des Gemeindevorstands gemäß Niederschrift vom 30.06.2020 zur Kenntnis gebracht. Zusammenfassend soll der Mladenov GmbH für die Vorlage der Gesamtfinanzierung und der Einreichunterlagen des geplanten Marriott Hotels eine Fristverlängerung bis 31.05.2021 gewährt werden, wenn entweder bis 31.07.2020 eine Kaufpreisanzahlung von 250.000 EUR oder bis 31.10.2020 eine Kaufpreisanzahlung von 350.000 EUR erfolgt. Diese Anzahlung verfällt zugunsten der Marktgemeinde Fieberbrunn, wenn die Gesamtfinanzierung nicht bis 31.05.2021 nachgewiesen werden kann oder die Einreichunterlagen nicht bis 31.05.2021 fertig gestellt und bei den Genehmigungsbehörden eingereicht sind. Bei einer Kaufpreisanzahlung des bisherigen Kaufpreises bis 31.10.2020 ist die Kaufpreisanzahlung nicht erforderlich und es verbleibt der Kaufpreis unverändert bei 3,7 Mio. EUR; wenn bis zu diesem Zeitpunkt nur eine Anzahlung von 250.000 EUR oder 350.000 EUR erfolgt und die restliche Kaufpreisanzahlung erst zum 31.05.2021 bzw. bei Vorlage der Gesamtfinanzierung bezahlt wird, erhöht sich der Kaufpreis auf 3,9 Mio. EUR.

Stephanie Pletzenauer findet zwar die Höhe der Anzahlung etwas gering, erachtet das Ganze aber zum Zeitpunkt als die einzig sinnvolle Lösung.

Einstimmiger Beschluss:

Einstimmige Genehmigung des Vorschlags des Gemeindevorstands gemäß Vorstandsprotokoll vom 30.06.2020.

Hotelprojekt Doischberg 2:

Im Amt der Tiroler Landesregierung wurde vom Investor ein Hotelprojekt mit 118 klassischen Hotelzimmern und mit 52 Hotelsuiten in einem separaten Gebäudeteil vorgestellt. Die Gesamtbettenanzahl bei normaler Vollausslastung liegt bei 354 Betten, die Flächenwidmungsplanänderung wird auf eine Maximalauslastung auszulegen sein, die noch nicht bekannt ist. Die Größe der Suiten lässt erkennen, dass das gesamte Hotel als klassischer Hotelbetrieb geführt werden wird, weil die Größen der Suiten zwischen 34 und 42 m² liegen und damit nicht größer sind als übliche Junior Suiten in Hotels. Lediglich 7 Suiten weisen eine Größe von ca. 60 m² auf. Es soll nunmehr die Raumordnung in der Landesregierung und die Marktgemeinde Fieberbrunn ihre Zustimmung zu dieser geplanten Betriebsform erteilen, natürlich unter der Voraussetzung, dass durch einen Raumordnungsvertrag und entsprechende Strafbestimmungen verhindert wird, dass einzelne Suiten anders als in Form eines Hotelbetriebs genutzt werden. Ebenso soll in den Raumordnungsvertrag aufgenommen werden, dass je Hotelzimmer- bzw. Hotelappartementbuchung eine zwingende Zuweisung eines Stellplatzes erfolgt, um zu verhindern, dass Gäste auf dem öffentlichen Parkplatz der Bergbahn ihr Auto abstellen, um so Entgelte zu sparen.

Markus Geisl erinnert daran, dass der Gemeinderat vor einiger Zeit die Meinung vertreten hat, dass wir im Nahbereich der Bergbahn Talstation kein weiteres buy to let Modell zulassen wollen. Nun kommen wieder ca. 150 solche Betten hinzu und beim Hotel Hoch Tirol wird man eine Entwicklung in dieser Richtung wegen der vorhandenen Flächenwidmung eines beschränkten Tourismusgebietes auch nicht verhindern. Er sieht diese Entwicklung nicht positiv. Stephanie Pletzenauer hat schon einmal gesagt, dass sie von Grundsatzbeschlüssen nicht viel hält, weil sich Entwicklungen und Gegebenheiten immer ändern können und dann wieder eine Anpassung von Beschlüssen bzw. grundsätzlichen Meinungsäußerungen des Gemeinderates nötig wird und das Ganze nicht immer nur positiv auf die Bevölkerung wirkt. Zum Projekt selbst hält sie fest, dass sie buy to let Modelle grundsätzlich nicht negativ sieht, denn ihr sei ein solches Bauvorhaben, wie es am Doischberg vorgestellt wurde, lieber als Bauten, wo Grund und Boden für einzelne Häuser oder Wohnanlagen zur Verfügung gestellt wird und ausschließlich als Geldanlage genutzt wird, aber fast das ganze Jahr niemand dort lebt, was massiv die Wohnungspreise und Grundstückspreise nach oben treibt. Bei buy to let Modellen haben dafür Menschen die Möglichkeit ihr Geld zu veranlagen und so eine Rendite zu erhalten und die Gemeinde sowie Wirtschaft aber erhalten regelmäßige Einnahmen durch Touristen. Walter Astner ergänzt, dass es sich entsprechend der Präsentation im Betrieb um einen klassischen Hotelbetrieb handeln wird, der sich zur Finanzierung einiger Investoren bedienen wird. Es ist besser, wenn Investoren von Anfang an ehrlich sind und mit offenen Karten spielen. Sie könnten eine Parifizierung von einzelnen Apartments auch nach erfolgter Fertigstellung machen und bräuchten dazu nicht mal die Zustimmung der Gemeinde. Robert Putzer sieht das Projekt auch kritisch. Michael Wörgetter ergänzt, dass die Bergbahn zusätzliche Betten dringend benötigt, um sich die anstehenden Investitionen wie insbesondere den Austausch der Gruppenumlaufbahnen möglichst bald leisten zu können. Auf Anfrage von Erich Schwaiger über das Interesse der Firmen Hoamatbau und Travelpartner zur Errichtung eines klassischen Hotels auf diesem Standort wird mitgeteilt, dass die Fa. Travelpartner mitgeteilt hat, dass sie in den nächsten Jahren nicht beabsichtigt, weitere Hotels zu errichten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt mit 1 Gegenstimme und 1 Stimmenthaltung seine grundsätzliche Zustimmung zur weiteren Projektentwicklung und zur Genehmigung dieser Betriebsform nach Abschluss eines noch zu genehmigenden Raumordnungsvertrages.

Hotel Hoch Tirol:

Hier ist für das neue Hotelprojekt kein Raumordnungsvertrag abzuschließen, weil die Widmung mit der maximalen Bettenanzahl von 150 bereits vorliegt und mangels fehlendem Übereinkommen mit dem Grundstücksnachbarn kein größeres Hotelprojekt entstehen wird. Mit der Marktgemeinde muss eine Vereinbarung über die Gestattung der Zufahrt zur Tiefgarage, der Anlieferung und des Hotelzugangs abgeschlossen werden. Da die Parkplatzfläche östlich des Hotels nicht mehr für öffentliches Parken zur Verfügung stehen wird, soll eine Fläche von ca. 300 m² verpachtet werden, die dem Hotel auf Bestandsdauer zur Verfügung gestellt werden soll. In der Vereinbarung sollen Bestimmungen aufgenommen werden, nach denen der Pachtzins drastisch angehoben werden kann, wenn die Nutzung der Hotelanlage nicht in der Betriebsform eines Hotels erfolgt, sondern Teile der Hotelanlage als Wohnraum genutzt werden. Auch dadurch kann sichergestellt werden, dass eine langfristige Nutzung als Hotelbetrieb erfolgen wird. Auch hier soll in der Vereinbarung die zwingende Zuweisung eines Stellplatzes je Hotelzimmer- bzw. je Hotelappartementbuchung aufgenommen werden, um zu verhindern, dass Gäste auf dem öffentlichen Parkplatz der Bergbahn ihr Auto abstellen, um so Entgelte zu sparen. Auch wenn die Wahrscheinlichkeit, dass auf dem gewidmeten Grundstück neue Apartments gebaut werden, hoch ist, sollen wir diese Entwicklung auch nach Rücksprache mit der Geschäftsführung der Bergbahn nicht verhindern, weil wir den derzeitigen Schandfleck in unserem Ortsbild schon 10 Jahre haben und es verhindern wollen, dass dies auch die nächsten 10 Jahre so bleibt. Dies ist auch der einzige Grund, warum der gesamte Gemeinderat einstimmig seine grundsätzliche Zustimmung zur pachtweisen Überlassung einer Fläche von ca. 300 m² und damit Freigabe der weiteren Projektentwicklung für eine Hotelanlage mit Appartements erteilt, dies unter der Voraussetzung, dass der Pachtzins von jährlich 20 € je m² drastisch erhöht werden kann, wenn teilweise oder zur Gänze keine Nutzung des berechtigten Grundstücks als Hotelbetrieb erfolgt.

16. Beschlussfassung über eine mögliche Darlehensumschuldung des Wohnbauförderungsdarlehens Sozialzentrum, Kreditnummer 66222614

Information zu Verbesserungen von bestehenden Darlehenskonditionen:

Die Firma Kommunal Beratungs GmbH wurde von der Gemeinde beauftragt, die bestehenden Darlehen auf Verbesserungen in den Zinskonditionen zu untersuchen und mögliche Verbesserungen zu realisieren. Wenn keine Verbesserungen möglich sind, werden die Leistungen kostenlos und unverbindlich erbracht, für Zinseinsparungen wurde ein Erfolgshonorar vereinbart. In erster Linie ging es bei der Überprüfung um die Verweigerung der Banken, den negativen Euribor bei der Berechnung des Euribor Aufschlags an die Gemeinde bzw. den Kunden weiterzugeben. Sowohl bei den Hypo- als auch bei den Raiffeisendarlehen konnten nunmehr wesentlich bessere Zinskonditionen mit Euribor Aufschlägen von 0,4 % und 0,5 % vereinbart werden, dafür wird ein negativer Euribor bei der Berechnung des Euriboraufschlags nun nicht mehr berücksichtigt. Im Vergleich zu den derzeitigen Konditionen, die bei Zinssätzen zwischen 0,53 % und 1,28 % gelegen sind, sind dies erhebliche Zinsersparnisse für die Zukunft.

Umschuldung Wohnbauförderungsdarlehen:

Mittlerweile konnte diese Firma auch beim Wohnbauförderungsdarlehen Banken finden, die bereit sind, bessere Konditionen über die gesamte Restlaufzeit bis 31.03.2046 anzubieten. Daher erfolgte eine Neuausschreibung dieses Darlehens, das als absolutes Fixzinsdarlehen ausgeschrieben wurde, weil auch das WBF Darlehen als Fixzinsdarlehen vereinbart ist. Bei der Angebotseröffnung ging die Bank Austria mit einem Fixzins von 0,59 % für die Restlaufzeit als Billigstbieter hervor. Derzeit haben wir bei der Wohnbauförderung einen Zinssatz von 1,0 %, der sich jedoch ab 2032 auf 1,5 % und ab 2037 auf 2 % erhöhen würde. Da ein Fixzins immer tagesaktuell abgeschlossen werden muss, hat die Bank Austria heute bestätigt, dass sie bei heutiger Zuschlagserteilung durch den Gemeinderat den Fixzins mit 0,59 % halten bzw. sogar noch günstiger mit 0,58 % anbieten kann. Der nächstbeste Bieter, die Austrian Anadi Bank, hat einen Fixzins von 0,69 % angeboten, sodass in der Dokumentation zu Finanzgeschäften über die risikoaverse Finanzgebarung empfohlen wird, die Vergabe an die Bank Austria unter der Voraussetzung zu beschließen, dass der Fixzinssatz mit maximal 0,59 % abgeschlossen werden kann. Es wird daher die Umschuldung dieses Darlehens an die Bank Austria vorgeschlagen.

Beschluss:

Einstimmige Genehmigung dieser Umschuldung, Tilgung des WBF Darlehens bei der Hypobank zum 30.09.2020 und Neuaufnahme des Darlehens in der Höhe von 6.492.080 € bei der Bank Austria zu einem absoluten Fixzinssatz von 0,58 % zum heutigen Stichtag, maximal jedoch mit 0,59 % zum Stichtag 24.07. für die Restlaufzeit bis 31.03.2046. Die Kapitaltilgungen (zuzüglich vierteljährlichem Fixzins) erfolgen wie folgt:

vierteljährlich : 16.230,00 EUR ab 31.03.2022

vierteljährlich : 48.690,00 EUR ab 31.03.2027

vierteljährlich : 81.151,00 EUR ab 31.03.2032

vierteljährlich : 97.381,20 EUR ab 31.03.2037

Restrate: 64.936,80 EUR zum 31.03.2046

17. Anträge, Anfragen und Allfälliges

Geschwindigkeitsbeschränkung Buchautal:

Auf Anfrage von Martin Dersch wird mitgeteilt, dass die Gemeinde noch auf eine schriftliche Mitteilung des BBA Kufstein wartet und dann die weiteren Schritte zur Erhöhung der Verkehrssicherheit gesetzt werden.

Entgelt für Schwammerl und Beeren sammeln im Wald:

Auf Anfrage von Roland Steinacher wird mitgeteilt, dass es jedem Landwirt bzw. Waldeigentümer lt. Forstgesetz grundsätzlich erlaubt ist, entsprechende Verbote auf seinem Grundstück aufzustellen. Fraglich ist, ob auch das Aufstellen einer Kassa erlaubt ist.

Mobile Tempobremsen:

Claudia Siorpaes erinnert daran, dass sie die Anschaffung mobiler Tempobremsen bereits mehrfach vorgeschlagen hat und der Verkehrsausschuss zugesichert hat sich darum zu kümmern bzw. weitere Infos einzuholen. Diese Tempobremsen könnten sowohl vor dem Kindergarten bzw. der VS Dorf wie auch in Wohnsiedlungen zum Einsatz kommen. Laut

Michael Wörgetter wurden noch keine konkreten Angebote bzw. Kosten eingeholt. Claudia Siorpaes bittet den Verkehrsausschuss erneut sich diesem Thema anzunehmen.

Fahrverbot für Radfahrer gegen die Einbahn Dorfstraße:

Roland Steinacher weist auf die Gefährlichkeit hin. Für Radfahrer gilt gegen die Einbahn nach wie vor ein Fahrverbot.

Projekt „Aufschrei – Wasser und Sand“:

Wolfgang Schwaiger bittet darum, dass das Projekt, welches von der Eisernen Hand über die Schreienden Brunnen zum Pulvermacherscherm führt, demnächst vor einem geeigneten Gremium präsentiert werden darf. Die Schreienden Brunnen sind die älteste Tourismuseinrichtung Fieberbrunn, das Projekt könnte als Leader Projekt mit bis zu 40 % gefördert werden. Die ÖBF als hauptbeteiligter Grundeigentümer steht dem Projekt sehr wohlwollend gegenüber. Erich Schwaiger drängt darauf das Projekt unbedingt weiter zu verfolgen, weil die Staubentwicklung für die Fußgänger zu groß ist und ein neuer Fußgängerweg daher unbedingt zu unterstützen ist. Da noch keinerlei Kostenschätzungen vorliegen, jedoch erwartet werden kann, dass mit dem gesamten Projekt keine unerheblichen Kosten verbunden sein werden, wird beschlossen, das Projekt in seiner derzeitigen Form bei der nächsten Sitzung des Gemeinderates vorzustellen. Walter Astner sieht in diesem Projekt auch eine Bereicherung, bremst jedoch eine zu große Euphorie, weil es zuerst gilt, die Einnahmensituation der Gemeinde wieder in den Griff zu bekommen, um sich solche Investitionen auch leisten zu können.

Geschlossen und gefertigt