

NIEDERSCHRIFT

zur 45. Öffentlichen Gemeinderatssitzung

Datum: Donnerstag, 12.11.2020

Beginn: **19.00 Uhr**

Ende: 20.30 Uhr

Ort: Festsaal der Marktgemeinde Fieberbrunn

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

Abwesend: GR. Roland Steinacher

Schriftführer: Kaspar Danzl

TAGESORDNUNG

1. Beschlussfassung – Eröffnungsbilanz der Marktgemeinde Fieberbrunn zum 01.01.2020
2. Genehmigung der Niederschrift der 44. Öffentlichen Gemeinderatssitzung
3. Bericht des Bürgermeisters und der Ausschussobmänner sowie damit verbundene Beschlüsse
4. Genehmigung verschiedener Verträge:
 - a) Beschlussfassung von raumordnungsvertraglichen Angelegenheiten
 - b) Beschlussfassung Kaufverträge Grundstücke 822/4 und 978, KG Fieberbrunn
 - c) Beschlussfassung - Vertrag KommunalBeratungsGmbH
 - d) Vereinbarung Marktgemeinde-Hoamatbau Immobilien GmbH – Alpentrail GmbH
5. Raumordnung – Auflage und Erlassung eines Bebauungsplans
 - a) Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Erlassung eines Bebauungsplans für das Gst 376/1, „Lindau - Hotel Hoch Tirol“
 - b) Aufhebung der Verordnung über die nachfolgenden Bebauungspläne, die nicht mehr den Vorgaben des gültigen TROG entsprechen:
 - a. *Bebauungsplan vom 23.02.1998 über eine Teilfläche des seinerzeitigen Gst. 2823/1 – nunmehr Gst. 2823/3 (Pfaffenschwendt)*
 - b. *Bebauungsplan „Pulvermacher“ vom 25.01.1996 betreffend die Gst 1026/1, 1026/2, 1026/4 und 1026/5*
 - c. *Bebauungsplan „Schradlfeld 1“ vom 21.01.1998 betreffend die Gst. 345/36, 346/37, 345/38, 453/3, 453/4, 453/5, 453/6 und 453/7*
6. Anträge, Anfragen und Allfälliges
7. Personalangelegenheiten

Zu Punkt 1. Beschlussfassung – Eröffnungsbilanz der Marktgemeinde Fieberbrunn zum 01.01.2020

Mit der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 (VRV 2015) wurde der Vermögenshaushalt eingeführt, welcher das Vermögen, die Fremdmittel sowie die Eigenmittel der Gemeinden abbildet. Erstmals ist der Vermögenshaushalt in einer Eröffnungsbilanz zum 01.01.2020 zu erstellen.

Die Grundstücke und Bauten, die als Wohn- und Geschäftsgebäude bzw. als Baugrundstücke bewertet werden können (Dorfzentrum, Wohnheim Friedenau und Umgebung, Areal Pavillonweg, Areal Lehmgrube und Sportplatz Lehmgrube, Areal Lauchsee, Areal Aubad, Arzthaus, Hotelgrundstück Tragstätt, Baugrundstück Rosenegg und Baugrundstück Grasl) sind mit ca. 12,400.000 EUR bewertet, wobei das Gebäude Aubad nur in Form einer Beteiligung an der Sport und Freizeit GesbR ausgewiesen ist.

Die Grundstücke und Bauten, auf denen sich im Wesentlichen die gesetzlich vorgeschriebenen Infrastrukturgebäude befinden (Sozialzentrum inklusive Kindergarten, NMS inklusive Parkplatz Aubad, Volksschule Dorf, Pfaffenschwendt, Rosenegg, Feuerwehr Pfaffenschwendt, Dorf, Rosenegg, Bauhof, Recyclinghof, Kläranlage), sind mit einem Wert von ca. 18,900.000 EUR bewertet.

Die Infrastruktur des Tiefbaus ohne Straßenteilstücke (Wasserleitungsbau, Kanalbau, Straßenbeleuchtung, Breitbandausbau) sind mit ca. 4,200.000 EUR bewertet.

Die Summe der obigen Werte beträgt ca. 35,500.000 EUR, hinzu kommen die Bewertungen für Straßen und sonstigen Grundbesitz sowie der gesamte Fuhrpark, Maschinen, Betriebsausstattungen und -einrichtungen, die in Summe mit 25,100.000 EUR bewertet sind, sodass der Gemeinde ein langfristiges Vermögen laut Bewertungsansätzen von 60,655.000 EUR ausweist.

Abzüglich der Investitionszuschüsse (vom Land und den Nachbargemeinden) und der langfristigen Darlehen ergibt sich ein Vermögenswert von ca. 41 Mio. EUR. Nach Berücksichtigung von kurzfristigen Forderungen, langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten (Rückstellungen) und kurzfristigen Verbindlichkeiten ergibt sich zum 01.01.2020 ein Nettovermögen der Gemeinde in der Höhe von 40,404.605 EUR.

Interessant wird in Zukunft die Beobachtung der positiven oder negativen Entwicklung dieses Vermögens sein, wobei es einen großen Unterschied ausmacht, ob ein Vermögenszuwachs wegen großer Straßenbauinvestitionen oder wegen Investitionen in Geschäftsgebäude oder Grundstücke entsteht.

Auf Anfrage von Wolfgang Schwaiger wird mitgeteilt, dass Kunstwerke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, nicht im Anlagevermögen bewertet sind.

Beschluss:

einstimmige Genehmigung der vorliegenden Eröffnungsbilanz.

Zu Punkt 2. Genehmigung der Niederschrift der 44. Öffentlichen Gemeinderatssitzung

Beschluss:

einstimmige Genehmigung der Niederschrift.

Zu Punkt 3. Bericht des Bürgermeisters und der Ausschussobmänner sowie damit verbundene Beschlüsse

Bauhofarbeiten:

- Umbau Büros Gemeindezentrum
- Fundamente für Urnengräber errichten und Urnengräber versetzen; Friedhof für Allerheiligen – Allerseelen reinigen
- Bauhofareal: Bodenplatte für Waschplatz, Fundamente für Schrankenanlage
- Winter-Vorbereitungsarbeiten: ca. 350 Schneestangen und 100 Hydrantenstangen versetzen, Gärtner- und Gemeindegebäude-Einwinterungsarbeiten
- Kontrolle Wasserversorgung Hochbehälter Lauchsee + Pletzergraben + Kälbertal für jährliche Trinkwasseruntersuchung
- laufende Straßeninstandhaltungsarbeiten – Kaltasphalt einbringen, Kanaldeckel anpassen
- Breitbandausbau – weitere 40 Neuanschlüsse
- Schließanlage und Brandmeldeanlage Wohnheim Friedenau, diverse Mängelbehebungen unter Mitwirkung von Walter Phleps und Toni Moßhammer

Gemeindevorstandsbeschlüsse:

- Gewerbegrundstücke – Genehmigung eines ersten Parzellierungsvorschlags
- Vertrag ÖBB – Schloßberg bzw. Grünbichlzufahrt – Kaufansuchen
- Promenadenwege Gruberau – Vorschläge für Vertragsanpassungen bzw.-ergänzungen
- Wasserversorgung Rohrquellen – Vorberatung weitere Vertragsänderungen

Regionale COVID19-Task-Force

Es bedarf eines regionalen Gremiums, um rasch wichtige Entscheidungen im Zusammenhang mit der Wintersaison treffen zu können. Daher wurde auf Initiative des TVB Pillerseetal eine Task Force, bestehend aus den Bürgermeistern der Pillerseetalregion, Vertretern des Tourismusverbandes sowie der regionalen Bergbahnen, aktiviert. Dieses Gremium ist als Unterstützung der Behörden gedacht, um schneller und flexibler zu sein.

Information zu den aktuellen COVID19-Fallzahlen

Auf der Homepage der Gemeinde wurde eine Information zur aktuellen Entwicklung der Fallzahlen lt. Dashboard des Landes Tirol veröffentlicht. Es sind keine Clusterbildungen zu beobachten, die Zahlen lassen sich auf die Weitergabe im familiären Kreis zurückführen; besonderes Augenmerk wird auf das Sozialzentrum gelegt, durch die hervorragende Arbeit und Disziplin der Mitarbeiter sowie aller Klienten und deren Angehörigen konnte das Pflegeheim bis dato frei von COVID-Infektionen gehalten werden. An dieser Stelle ein herzlicher Dank an alle Verantwortlichen im Sozialzentrum.

Wohnprojekt ZIMA – Verlängerung der Vereinbarung:

Da die Frist für die Zuteilung der wohnbauförderten Wohnungen zu Gunsten der Marktgemeinde Fieberbrunn ausgelaufen ist, wurde bei der Fa. ZIMA ein Antrag auf Verlängerung um 6 Monate eingebracht, der von der Fa. ZIMA genehmigt wurde. Somit kann die Marktgemeinde Fieberbrunn ab dem 14.11.2020 für weitere 6 Monate die restlichen wohnbauförderten Wohnungen zuteilen bzw. hat hierfür das Vergaberecht.

Auf Anfrage von Robert Putzer wird mitgeteilt, dass es aufgrund der erfolgten Zuteilungen durch die Gemeinde aktuell ca. 16 unterfertigte Verträge geben wird.

Regions- bzw. Ortsmarketingprojekt:

Wie bei der Zusammenkunft des Gemeinderates am 13.10.2020 besprochen, soll die Marktgemeinde Fieberbrunn die künftigen Kosten des Regionsmarketings bzw. Ortsmarketings in den Jahren 2021 und 2022 wie folgt mitfinanzieren: Beitrag Gemeinde Fieberbrunn jeweils 39.000 EUR

Ab dem Jahr 2023 soll das Projekt fortgesetzt werden; aufgrund der Leader-Förderungen, die nur in den beiden Folgejahren gewährt werden, würde der Gemeindebetrag sodann auf 65.000 EUR p.a. angehoben.

Die Gesamtkosten werden in den Jahren 2021 und 2022 mit 135.000 EUR und 138.000 EUR, ab 2023 mit 143.000 EUR p.a. geschätzt und werden von allen Beteiligten gemeinsam aufgebracht; ab 2023 entfallen die Leaderförderungen. In diesen Kosten sind keine projektspezifischen Investitionen, die größtenteils von der Wirtschaft finanziert werden müssen, enthalten. Der Beitrag des TVB Pillerseetal wird in den Jahren 2021 und 2022 jeweils 21.000 EUR betragen, ab 2023 voraussichtlich 35.000 EUR.

Einstimmiger Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt die Gewährung eines Zuschusses von jeweils 39.000 EUR für die Jahre 2021 und 2022 und erklärt seine Absicht, bei entsprechender erfolgreicher Umsetzung des Projektes, seine Beiträge ab dem Jahr 2023 auf 65.000 EUR p.a. zu erhöhen.

Winter Highlights:

Bernhard Pletzenauer hat dem Gemeinderat am 13.10.2020 das beabsichtigte Programm der Winter Highlights, insbesondere in Form der wöchentlichen Events, die am Dienstagabend, am Mittwoch in der Früh und am Donnerstag während des Tages geplant sind, präsentiert. Es wurden dabei das Programm der Schneenacht, des Early Bird Skiing und die Funslope Bewerbe samt ihren Möglichkeiten für Einheimische und Gäste ausführlich vorgestellt. Die zusätzlich geplanten Partner Events bzw. Sportevents sind eher bzw. größtenteils extra finanzierte Events, sollen jedoch das ganze Winterprogramm abrunden und die Marketingaussage unseres Ortes in diesem speziellen Winter verstärken. Sodann wurde auch noch das Budget in allen Einzelheiten präsentiert und den Gemeindevertretern mitgeteilt, wofür die 100.000 EUR der Partner Bergbahn, Tourismusverband und Gemeinde eingesetzt werden.

Es wurde bei der Diskussion die Meinung vertreten, dass entstandene Kosten ersetzt werden müssen, wenn Veranstaltungen ausfallen, dass aber zum Zeitpunkt der Beschlussfassung eines Ausfalls von Veranstaltungen noch nicht entstandene Kosten auch nicht unterstützt werden.

Einstimmiger Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt eine Unterstützung in der bisherigen Form unter der Auflage einer Reduzierung des Zuschusses bei Ausfall von Veranstaltungen.

Aubad:

Das Ergebnis der Zusammenkunft des Gemeinderates am 13.10.2020 kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Der bestehende Beschluss des Gemeinderates, das Aubad weiterhin für die Wintermonate Oktober bis Ende Wintersaison geöffnet zu halten, bleibt unverändert aufrecht
- Im Gemeinderat wurde sehr ausführlich darüber diskutiert, ob eine Sanierung der Gebäudehülle (Fenster austausch, wärmedämmende Maßnahmen, Erneuerung der Dachkonstruktion, Trockenlegung des Untergeschoßes, allfällig notwendige Lüftungsinvestitionen) bereits im Jahr 2021 ausgeführt werden sollen, weil hierfür die Investitionsprämie in Höhe von 7 % bzw. größtenteils in Höhe von 14 % in Anspruch genommen werden könnte. Zusätzlich könnten die Covid-Investitionszuschüsse des Bundes in der Höhe von 450.000 EUR hierfür verwendet werden; diese Zuschüsse können aber auch für andere Investitionsvorhaben der Gemeinde in den Jahren 2021 bis 2024 verwendet werden. Aus diesen Überlegungen heraus hätte die Sanierung des Jahres 2021 unter Berücksichtigung der geltenden sonstigen Förderungen für energiesparende Maßnahmen – ohne exakte Kostenermittlung – ca. 1 Mio. EUR gekostet (Investitionskosten 2 Mio. abzüglich Förderungen für energiesparende Maßnahmen, Investitionsprämie und Zuschuss Kommunalinvestitionsgesetz). Der überwiegende Teil des Gemeinderates konnte sich nicht dazu entschließen, diese Sanierungsmaßnahmen bereits im Jahr 2021 zu unterstützen, weil die Kosten der in einigen Jahren dann anstehenden Innenraumsanierung sowie die künftige langfristige Nutzung noch äußerst ungewiss sind. Daher waren dem Großteil des Gemeinderates die Unsicherheiten zu groß, um Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2021 an der Gebäudehülle zu unterstützen, wenn damit immerhin noch Kosten in Höhe von 1 Mio. EUR bzw. ca. 1,5 Mio. EUR (ohne die Berücksichtigung der Zuschüsse des Kommunalinvestitionsprogramms) erforderlich sind. Eine Entscheidung zugunsten der Sanierung war auch deshalb schwierig, weil für die Inanspruchnahme der Investitionsprämie ein Abschluss der Sanierungsmaßnahmen und eine Wiederaufnahme des Aubad-Betriebs bis 28.02.2022 erforderlich gewesen wäre. Es hätten die Bauarbeiten damit unmittelbar nach Ostern begonnen werden müssen, die Vorbereitungsarbeiten für Ausschreibungen, Arbeitsvergaben usw. wären äußerst knapp gewesen.
- Nunmehr ist das Aubad aufgrund der COVID-Maßnahmen im November wieder gesperrt, lediglich für den Schwimm-Unterricht der Mittelschule haben wir eine Freigabe für die Nutzung erhalten. (*Anm.: diese wurde mit dem zweiten „Lockdown“ ab 17.11. wieder eingestellt*).

Aktuelle Beschlüsse zum Thema Aubad sind aufgrund des gültigen Beschlusses über die Aufrechterhaltung des Winterbetriebs nicht zu fassen.

Bericht des Überprüfungsausschusses – Verena Gollner

Verena Gollner und Michael Wörgetter haben gemeinsam ein Fortbildungsseminar für Mitglieder von Überprüfungsausschüssen besucht, speziell wegen der neuen VRV Richtlinien wurde diese Schulung angeboten.

Bericht des Kulturausschusses – Wolfgang Schwaiger

Die Ausstellung von Gerry Wörgartner in der Dorfzentrumsgalerie wurde bis Mitte Dezember verlängert; anschließend folgt Günter Leiter mit dem Thema „Bergwelten in Kontrasten“. Der Fotozirkus wurde ausgewertet; Madeleine Rieser ging als Gesamtsiegerin hervor; Anna Jöbstl hat den Kinderbewerb gewonnen. Fotos sind unter www.fotozirkus.at; Der Filmclub war bei den Landesmeisterschaften wieder sehr erfolgreich, 3 Filme wurden für die Staatsmeisterschaften nominiert.

Bei der Jahreshauptversammlung der Heimatbühne hat sich der Verein bei der Gemeinde bedankt und auch darüber informiert, dass die Vorbereitungsarbeiten für die Aufführungen im kommenden Frühjahr gestartet wurden.

Zu Punkt 4. Genehmigung verschiedener Verträge:

a) Beschlussfassung von raumordnungsvertraglichen Angelegenheiten

Personalwohnhaus Reith – Raumordnungsvertrag:

- Im Raumordnungsvertrag ist eine Bestimmung verankert, wonach Strafen dann zur Zahlung fällig werden, wenn Wohnungen an Personen vermietet bzw. von Personen genutzt werden, die kein Dienstverhältnis im Umkreis von 50 km aufweisen. Die Firma Lechners Elektro Team möchte mehrere Wohnungen erwerben, verweist jedoch darauf, dass sie diese Wohnungen auch durch Leiharbeiter nutzen möchte. Es sollte deshalb über Vorschlag des Gemeindevorstands ein Zusatzbeschluss wie folgt gefasst werden:

Wenn Firmen mit einem Sitz der Betriebsstätte in Fieberbrunn Wohnungen im Personalwohnhaus Reith an Personen vermieten, die für ihr in Fieberbrunn sesshaftes Unternehmen tätig sind und nicht im Rahmen eines Dienstverhältnisses, sondern im Rahmen eines Leiharbeitsverhältnisses vorübergehend bis zu einer maximalen Dauer von 9 Monaten über eine Leasingfirma beschäftigt sind, so stellt dies keine widmungswidrige Verwendung dar und es gelten bei einer derartigen Nutzung auch nicht die Strafbestimmungen des Raumordnungsvertrages.

Dieselbe Auslegung gilt auch für andere, gleichgelagerte Raumordnungsverträge auf Sonderflächen für Personalwohnungen.

Beschluss:

einstimmige Genehmigung dieser Vertragsauslegung bzw. -anpassung

- Weitere Anfrage: ist ein Kauf von einzelnen Wohnungen durch Dienstnehmer in der Region möglich, die die Wohnung selbst kaufen und eine Eigennutzung anstreben? Grundsätzlich war ursprüngliche Intention der Genehmigung einer derart hohen Anzahl an Personalwohnungen die große Nachfrage von Betrieben, die zu leistbaren Preisen Wohnungen entweder käuflich erwerben oder langfristig mieten, um sie ihren Dienstnehmern zur Verfügung zu stellen. Dies vor allem unter Berücksichtigung der großen Wohnungsknappheit für solche Kleinwohnungen. Aufgrund der aktuellen Covid-Pandemie und der damit verbundenen Maßnahmen bei den benachbarten Großhotels und Hotelprojekten ist die Bereitschaft für einen Kauf- oder langfristigen Mietvertragsabschluss derzeit gesunken.

Da im Raumordnungsvertrag grundsätzlich zwar von Wohnungseigentumsbegründung die Rede ist, aber immer in Kombination mit einer künftigen Vermietung an Dienstnehmer, stellt sich die Frage, ob die Gemeinde den Kauf durch Dienstnehmer,

verbunden mit einer Eigennutzung, durch eine Änderung des Raumordnungsvertrages oder Abschluss von eigenen Raumordnungsverträgen mit den Käufern genehmigen würde. Im Gemeindevorstand und bei der Vorbesprechung der Gemeinderatssitzung wurde dieses Ansuchen bzw. diese Anfrage eher kritisch gesehen, weil sich der Bedarf sicher wieder erhöhen wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat ist einstimmig der Ansicht, dass auf diesem Standort der Kauf und die Miete den Betrieben vorbehalten bleiben soll und beim Kauf oder bei der Miete immer der jeweilige Betrieb Käufer oder Hauptmieter sein muss und dieser als Vertragspartner die Verpflichtung hat, Dienstnehmer aus der Region unterzubringen.

Freizeitwohnsitze auf den Hofstellen Schweinestn 11 a (1. OG – ca. 85 m²) und Lindau 7 (1. OG – ca. 85 m²):

Der Tourismusverband PillerseeTal ist gemeinsam mit den Bergbahnen Fieberbrunn bestrebt, die Projektentwicklung eines Bike-Angebots abzuschließen und Verträge mit den betroffenen Grundeigentümern abzuschließen. Die Marktgemeinde ist zwar in die Projektentwicklung, nicht jedoch in die Finanzierung der Bike Trails eingebunden. Die geplanten Anlagen haben Auswirkungen auf die Hofstellen in nicht unerheblichem Umfang. Daher stellen die Eigentümer auch die Forderung nach der Genehmigung jeweils eines Freizeitwohnsitzes, der unter der Voraussetzung genehmigt werden soll, dass ein langfristiger Vertragsabschluss über die Errichtung und Instandhaltung eines Flow Trails Schweinestberg und eines neuen Geh- und Radweges zwischen Lindau und Lauchsee sowie eines Mountainbike Beginnertrails und eines Pumpracks auf den Grundstücken der Grundeigentümer zustande kommt.

Nach Beratung erfolgt sodann folgender einstimmiger Grundsatzbeschluss:

Mountainbiken und Bike Trails erleben ebenso wie alle anderen Outdoor Freizeitangebote einen enormen Aufschwung. Das gemeinsame Marketing mit Leogang-Saalbach zum Thema Rad und Biken erfordert auch in Fieberbrunn entsprechend gute und attraktive Angebote. Aufgrund des großen öffentlichen Interesses an der Errichtung derartiger Anlagen erteilt der Gemeinderat daher seine grundsätzliche Zustimmung zu einer entsprechenden Flächenwidmungsplanänderung, Die entsprechende Flächenwidmungsplanänderung, die vom Gemeinderat nach Erstellung von Planunterlagen durch den Raumplaner und anschließend vom Land Tirol aufsichtsbehördlich zu genehmigen ist, gilt entsprechend dem gültigen Raumordnungsgesetz nur so lange, solange die landwirtschaftliche Eigenbewirtschaftung des Hofes aufrecht bleibt. Voraussetzung für die Flächenwidmungsplanänderung durch den Gemeinderat ist der Abschluss einer Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und dem Tourismusverband PillerseeTal und/oder mit den Bergbahnen Fieberbrunn wie folgt:

- Abschluss eines Vertrages über die Errichtung und Instandhaltung der geplanten Bike-Anlagen (Flowtrail von Streuböden Bergstation über den Schweinestberg bis Anschluss Lindau, Kidstrail und Pumprack auf der sog. „Obingleitn“, Vertragsdauer jeweils für die Dauer von mindestens 20 Jahren
- Abschluss eines Vertrages über die Errichtung und Instandhaltung eines multifunktionalen Weges für Wanderer, Reiter, Radfahrer, Langläufer und Winterwanderer, der eine Verbindung zwischen Lindau und Lauchsee sicherstellt. Aufgrund der mit dieser Weganlage verbundenen Investitionskosten, die auch von der

Gemeinde mitfinanziert werden, darf es darüber hinaus nur ein sehr eingeschränktes Kündigungsrecht des Eigentümers, wie zB beim Radweg Außergrub, geben.

Auf Anfrage von Robert Putzer wird mitgeteilt, dass die Situierung dieser Freizeitwohnsitze in den Gebäuden genau bekannt gegeben und planlich dargestellt sein muss und dass die Eigentümer den Freizeitwohnsitz nicht verkaufen, sondern nur vermieten dürfen und dass dafür natürlich die Freizeitwohnsitzabgabe zu entrichten ist.

b) Beschlussfassung Kaufverträge Grundstücke 822/4 und 978, KG Fieberbrunn

Kaufvertrag Grundstück 822/4 – Verkauf an die Wohnungseigentum Innsbruck zur Errichtung von gemeinnützigen Miet-Kaufwohnungen:

Der Inhalt des Kaufvertrages wurde in den wesentlichen Punkten in der Gemeinderatssitzung im September bereits genehmigt, der Kaufpreis für 1.997 m² Bauland beträgt 639.040 EUR, 50 % sind 14 Tage nach Unterfertigung des Kaufvertrages und 50 % nach Einverleibung des Eigentumsrechtes zur Zahlung fällig. Die aufschiebenden Bedingungen (Flächenwidmung und Übertragung der Zufahrt in das Öffentliche Gut) sind mittlerweile eingetreten, weshalb der Kaufvertrag keinerlei aufschiebende Bedingungen mehr beinhaltet.

Im Punkt VIII. Kosten sind ergänzende Bestimmungen zur Immobilienertragssteuer dahingehend ergänzt, dass die verkaufende Gemeinde die Aufschließung des Kaufgegenstandes übernimmt und nach der derzeitigen Kalkulation aus dem Verkauf keine Einkünfte erzielt, sodass keine Immobilienertragssteuer anfallen wird.

Beschlussfassung:

Einstimmige Genehmigung des vorliegenden endgültigen Kaufvertrags

Kaufvertrag Grundstück 978 – neuerlicher Abschluss eines Kaufvertrages mit der Mladenov GmbH unter aufschiebenden Bedingungen:

Bereits bei der Zusammenkunft des Gemeinderates am 13.10.2020 wurde der Inhalt des vorliegenden Kaufvertrages vom Gemeinderat ohne Gegenstimme genehmigt, wobei jedoch eine Anzahlung des ersten Teiles des Kaufpreises in der Höhe von 350.000 EUR bis 31.10.2020 vereinbart wurde. Nunmehr ist diese Anzahlung erst mit Überweisungsbestätigung vom 10.11.2020 getätigt worden, weshalb der Gemeinderat die Beschlussfassung des Kaufvertragsinhalts lt. Vorlage vom 13.10.2020, allerdings mit der Zustimmung zur Bezahlung der ersten Kaufpreisrate mit 10.11.2020 erteilen soll. Durch die Bezahlung dieser Anzahlung, die als Pönale zugunsten der Marktgemeinde Fieberbrunn verfällt, wenn die Mladenov GmbH bis 31.05.2021 nicht alle aufschiebenden Bedingungen erfüllt, wird eindeutig bewiesen, dass die Mladenov GmbH fest davon überzeugt ist, dass sie diese Vorgaben in den nächsten Monaten erfüllen kann und das Hotelprojekt auch verwirklicht wird.

Für die Marktgemeinde Fieberbrunn bedeutet der Vertragsabschluss für die nächsten Monate aufgrund der geleisteten Anzahlung kein besonderes Risiko, insofern ist die geringfügige Verzögerung vertretbar.

Die wichtigsten Rahmenbedingungen des vorliegenden Kaufvertrags:

Im Kaufvertrag ist nun neu geregelt, dass die Marktgemeinde Fieberbrunn vor dem Verkauf eine Teilfläche von ca. 73 m² aus dem Grundstück 978 abschreiben und dem Öffentlichen Gut

zuschreiben muss, damit eine parzellenscharfe Widmung gewährleistet ist und nicht ein neuerlicher Widmungsbeschluss notwendig wird.

Als neuer Kaufpreis wurde ein Betrag von 3,9 Mio. EUR vereinbart, wobei eine Teilzahlung von 350.000 EUR nunmehr auf ein Treuhandkonto überwiesen ist und der Restzahlungsbetrag in Höhe von 3,550.000 EUR zum 31.05.2021 zur Zahlung fällig wird.

In Punkt XII. Konventionalstrafe ist schließlich geregelt, dass die Kaufpreisanzahlung von 350.000 EUR zugunsten der Gemeinde verfällt, wenn die aufschiebenden Bedingungen zum 31.05.2021 nicht eingetreten sind. Die aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt XI. sind:

- Fristgerechte Zahlung der jeweiligen Kaufpreisteile
- Fristgerechte Vorlage der Einreichplanung
- Fristgerechte Vorlage eines Pacht- bzw. Managementvertrages
- Fristgerechte Behördenansuchen
- Fristgerechte Vorlage der Finanzierungsbestätigung in einer Höhe von 40 Mio. EUR

In Punkt X. ist das Wiederkaufsrecht unverändert gegenüber den Bestimmungen des alten Kaufvertrages übernommen (mit Zeitverzögerung um 1 Jahr und Anpassung des Rückkaufswertes durch Berücksichtigung des höheren Kaufpreises).

Da derzeit durch die Corona Pandemie nicht absehbar ist bzw. es nach einer schwierigen Wintersaison unsicher ist, ob es der Mladenov GmbH gelingen wird, die Gesamtfinanzierungsbestätigung bis 31.05.2021 vorzulegen, wurde bei der Sitzung am 13.10.2020 auch darüber beraten, ob der Kaufvertrag auch dann zustande kommen soll, wenn alle anderen aufschiebenden Bedingungen vorliegen und nur die Gesamtfinanzierungsbestätigung coronabedingt zum 31.05.2021 ausständig ist. Wenn alle sonstigen Bedingungen erfüllt sind, könnte es nicht nur im Interesse der Mladenov GmbH, sondern auch im Interesse der Gemeinde liegen, dass der Vertrag nicht aufgelöst wird. Sollte also die Gesamtkaufpreiszahlung getätigt sein, eine Einreichplanung und alle Behördenansuchen vorliegen sowie die hierfür beauftragten Architekten und Fachplaner bezahlt sein und der Pacht- oder Managementvertrag mit einem international renommierten Betreiber rechtskräftig sein, dann soll zwischen Gemeindevorstand und der Mladenov GmbH eine Vereinbarung vorbereitet werden, unter welchen weiteren Voraussetzungen keine Auflösung des Kaufvertrags erfolgt.

Beschluss:

Genehmigung des vorliegenden Kaufvertragsinhalts mit der Maßgabe, dass die Bezahlung der Anzahlung von 350.000 EUR auf das Treuhandkonto gemäß Überweisungsbestätigung vom 10.11.2020 noch als rechtzeitig anerkannt wird.

Der Gemeindevorstand wird daher zu weiteren Verhandlungen hinsichtlich Punkt XI. lit 4) aufschiebende Bedingung beauftragt, wozu ein Nachtrag vereinbart wird, dass die aufschiebende Bedingung der Finanzierungsbestätigung entfällt, wenn die Punkte 1), 2), 3) und 5) des Punktes XI zum 31.05.2021 ordnungsgemäß erfüllt werden, alle beauftragten Architekten- und Fachplanungsleistungen ordnungsgemäß bezahlt wurden und die Mladenov GmbH dem Gemeinderat glaubhaft nachweisen kann, dass die Gesamtfinanzierung in nächster Zeit sichergestellt werden kann. Der Kaufvertrag wird diesfalls über Beschluss des Gemeinderates rechtskräftig, die Marktgemeinde Fieberbrunn hat jedoch für diesen Fall ab 31.05.2022 ein Wiederkaufsrecht gemäß Punkt X. um den Betrag von 3,2 Mio. EUR, wenn die Gesamtfinanzierungsbestätigung nicht bis zum 31.05.2022 vorgelegt wird. Für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechtes entfällt die Bestimmung des Punktes XII, also die Konventionalstrafe.

c) Beschlussfassung - Vertrag KommunalBeratungs GmbH

Die Obfrau des Prüfungsausschusses Verena Gollner berichtet wie folgt:

Mit der Firma KommunalBeratungs GmbH wurde für Darlehensüberprüfungen und damit verbundene realisierte Zinseinsparungen ein Erfolgshonorar vereinbart. Im Zuge der Umschuldung des Wohnbauförderungsdarlehens wurde auch der Prüfungsausschuss und die Aufsichtsbehörde in dieses Vertragsverhältnis involviert. Im Zuge von umfangreichen Nachverhandlungen wurde die Erfolgsprovision der beauftragten Firma zwar schon vor dieser Umschuldung wesentlich nach unten korrigiert, nunmehr konnte aber nach neuerlichen Verhandlungen zwischen Bürgermeister, Bürgermeister Stellvertreter, Prüfungsausschuss und Amtsleitung gemäß Schlussbesprechung vom 20.10.2020 mit einem Vertreter dieser Firma eine nochmalige Verbesserung des Ergebnisses erzielt werden. Der Prüfungsausschuss kann daher nun nachträglich die Genehmigung der abgeschlossenen Vereinbarungen „Angebot Finanzierungs-Check“ und „Darlehen-Check“ sowie die „Nachträgliche Vereinbarung zum Darlehenscheck“, die dem Gemeinderat vorab per Mail übermittelt wurden, vorgeschlagen:

Die realisierte, gesamte Zinsersparnis für alle angepassten Darlehen beläuft sich laut Berechnung auf ca. 847.000,00 EUR, das an die Fa. KommunalBeratung GmbH auszahlende einmalige Erfolgshonorar beläuft sich insgesamt auf 132.228,34 EUR netto.

Die Bedeckung des Betrages von 99.228,34 EUR erfolgt wegen der damit verbundenen Einsparungen beim Wohnbauförderungsdarlehen Sozialzentrum durch eine Rücklagenentnahme aus der Rücklage „Sozialzentrum“, die Bedeckung der weiteren Provisionszahlung, die wegen den Zinseinsparungen aus der Umschuldung sonstiger Darlehen zustande kam, erfolgt durch Mehreinnahmen bei den Erschließungskostenbeiträgen, die im heurigen Jahr vor allem durch Großbaustellen erzielt werden konnten.

Beschluss:

Einstimmige Genehmigung der abgeschlossenen Vereinbarungen „Angebot Finanzierungs-Check“ und „Darlehen-Check“ sowie die „Nachträgliche Vereinbarung zum Darlehenscheck“ samt den damit verbundenen Auszahlungen der Erfolgsprovision.

d) Vereinbarung Marktgemeinde-Hoamatbau Immobilien GmbH – Alpentrauel GmbH

Die wichtigsten Rahmenbedingungen der Vereinbarung lauten wie folgt:

- 6.000 EUR Pacht p.a. für ca. 300 m² = 20 EUR je m² und Jahr, entspricht einem Preis von 500 EUR je m² in 25 Jahren
- Nutzung als Hotel durch einen Hotelbetreiber, keine Haupt-, Neben- oder Freizeitwohnsitze, ausgenommen betriebsnotwendige Wohnungen; Pachtzinserhöhung bei Nichteinhalten dieser Bestimmungen: 50 EUR p.a. je m² Wohnnutzfläche, wenn ein Appartement längerfristig vermietet wird.
- nur 1 Hotelbetreiber für die gesamte Anlage; Betriebsstätte Lindau 16 mit Verpflichtung zur Anstellung der Bediensteten auf dieser Betriebsstätte sowie Verpflichtung der Zuweisung eines Tiefgaragenparkplatzes bei der Buchung eines Hotelappartements: Pachtzinserhöhung bei Nichteinhalten dieser Bestimmungen: für jeden Monat, für den ein Verstoß dieser Vertragsbestimmungen nachgewiesen werden kann, wird das Pachtentgelt für diesen Monat um 1.500 EUR, wertgesichert entsprechend der Wertsicherung der Hauptmiete, erhöht. Im Winter

liegt die monatliche Pachtzinserhöhung bei Verstößen gegen die Parkplatzzuweisung zwischen Dezember und März bei 5.000 EUR monatlich.

Über Antrag von Thomas Wörgetter entscheidet der Gemeinderat, dass vor Beschlussfassung dieser Vereinbarung noch eine Ergänzung über die Betriebspflicht des Restaurants aufgenommen werden soll, um zu vermeiden, dass für den Restaurantteil eine Änderung des Verwendungszwecks – wie beim Hotel Kristall Mountain Spa – angesucht wird und dieses Ansuchen dann bewilligt werden müsste.

Daher wird die Beschlussfassung dieser Vereinbarung vertagt, bis die geänderte Version vorliegt. Die Vereinbarung muss vor dem Erlassungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen sein.

Der Gemeinderat wird über die aktuell beabsichtigte Nutzung des Erdgeschoßes beim Projekt All Mountain Suite durch die Fa. Brotkultur mit Frühstücksservice für die Gäste, öffentlichem Verkaufsladen und Bistro/Caféteil, unveränderter Hotelrezeption und Hotellobby informiert. Thomas Wörgetter äußert sich zu dieser Entwicklung kritisch, weil er der Widmung vor allem auch deshalb zugestimmt hat, weil ein zusätzliches öffentliches Restaurant in die Dorfstraße kommt. Erich Schwaiger zeigt sich überrascht von dieser Entwicklung, weil er bislang noch nichts darüber erfahren hat.

Die Angelegenheit wurde bislang nur im Gemeindevorstand besprochen. Laut Vertrag ist lediglich die gastgewerbliche touristische Nutzung bindend, die auch durch ein Cafe/Bistro sichergestellt ist.

Zu Punkt 5. Raumordnung – Auflage und Erlassung eines Bebauungsplans

a) Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Erlassung eines Bebauungsplans für das Gst 376/1, „Lindau - Hotel Hoch Tirol“

Es ist der Abbruch des bestehenden Hotels und dessen Neubau geplant. Insgesamt entstehen 34 neue Hotelsuiten samt Restaurant und Wellnessbereich sowie eine 2-stöckige Tiefgarage.

Bauhöhe: HGH max = 843,30 Meter (Bestand Lindauhof lt. Bauakt = ca. 843,24)

- Grenzabstände zu den Nachbarn nördlich und südlich: entsprechend der offenen Bauweise
- Baufluchtlinie zum Lindauweg: Abstand von 2,0 und 4,0 m parallel zur Straßenfluchtlinie
- Baufluchtlinie zum Bergbahn-Hauptparkplatz: überwiegend an der Straßenfluchtlinie, im nördlichen Bereich 4,0 m zur Straßenfluchtlinie

Einstimmiger Beschluss:

Bis zum Abschluss einer Vereinbarung gemäß Punkt 4 d) erfolgt lediglich die Auflage des Bebauungsplans und noch kein Erlassungsbeschluss.

b) Aufhebung der Verordnung über die nachfolgenden Bebauungspläne, die nicht mehr den Vorgaben des gültigen TROG entsprechen:

- a. *Bebauungsplan vom 23.02.1998 über eine Teilfläche des seinerzeitigen Gst. 2823/1 – nunmehr Gst. 2823/3 (Pfaffenschwendt)*

Bereich Pfaffenschwendt 5 b – Erhart Markus

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig die Aushebung dieser Verordnung bzw. dieses Bebauungsplans

- b. *Bebauungsplan „Pulvermacher“ vom 25.01.1996 betreffend die Gst 1026/1, 1026/2, 1026/4 und 1026/5*

Bereich Weissach 10b, 10c, 10d

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig die Aushebung dieser Verordnung bzw. dieses Bebauungsplans

- c. *Bebauungsplan „Schradlfeld 1“ vom 21.01.1998 betreffend die Gst. 345/36, 346/37, 345/38, 453/3, 453/4, 453/5, 453/6 und 453/7*

Bereich Koglehen 36, 37 und 38

Bereich Lindauweg 41,42,43 und 44

Einstimmiger Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig die Aushebung dieser Verordnung bzw. dieses Bebauungsplans

Zu Punkt 6. Anträge, Anfragen und Allfälliges

Sprungschancenrückbau:

Auf Anfrage von Robert Putzer wird mitgeteilt, dass die Arbeiten auf der Arbeitsliste des Bauhofes stehen, mit den Arbeiten aber aus Zeitgründen noch nicht begonnen wurde.

COVID19-Vorsorge – Verwaltung und Bauhof:

Auf Anfrage von Robert Putzer wird darüber informiert, welche Schutzmaßnahmen für die Verwaltung und den Bauhof gelten.

Aubad Personal:

Auf Anfrage von Robert Putzer wird berichtet, dass sich die Reinigungskräfte und Sabine Rudolf wieder in Kurzarbeit befinden; mit Hans Wieser und Jürgen Brendtner wurde vereinbart, dass im November 2 Wochen am Lauchsee und im Aubad gearbeitet wird und 2 Wochen Zeitausgleich bzw. Urlaub genommen wird.

Parkplatz Lehmgrube:

Auf Anfrage von Robert Putzer wird berichtet, dass es bei der Umsetzung des Hofer Projektes 2 Baustufen gegeben hätte; 1 x mit provisorischer Zufahrt und dann mit einer endgültigen Zufahrt nach dem Abbruch des Objektes Lehmgrube 3. Da die Fa. Hofer mit dem Eigentümer das Einvernehmen über die Realisierung der 2. Geplanten Baustufe jetzt schon herstellen konnte, wurden die öffentlichen Parkplätze bereits jetzt weiter weg von

der B 164 errichtet und es wurde auch schon die Abflussmulde errichtet, die von den wasserbaulichen Fachleuten zur Verringerung der Hochwassergefahr vorgeschrieben wurde. Verena Gollner ergänzt, dass die Beleuchtung bei der Berndlbäckbrücke Richtung Eisbahn kontrolliert bzw. verbessert oder instandgesetzt werden muss.

Vor Punkt 7 erfolgt der einstimmige Beschluss des Gemeinderates, die Öffentlichkeit auszuschließen, so wie es die Tiroler Gemeindeordnung vorsieht:

Zu Punkt 7. Personalangelegenheiten

Kindergarten:

Aufgrund einer zweiten Inklusion, die mittlerweile vom Land Tirol genehmigt wurde, und der Pensionierung von Kathi Dersch ab 02-2021, wird der Mindestpersonaleinsatz und damit das Beschäftigungsausmaß im Kindergarten wie folgt genehmigt (15 Ja Stimmen, 1 Stimmenthaltung wegen Befangenheit):

Pädagoginnen:	Katrin Obwaller 27,5 Std. Heidi Mosshammer und Daniela Horngacher 30 Std. Christina Auer, Theresa Danzl und Theresa Fördermayr 35 Std.
Inklusionskräfte:	Silvia Danzl und Isabella Koidl jeweils 20 Std., wobei Isabella Koidl zusätzlich 3,5 Std. je Woche als Assistentin arbeitet
Assistentinnen:	Sandra Fuschlberger 22,5 Std. Barbara Putzer 22,5 Std. Helga Putzer 16 Std., ab Februar (Pensionierung Katharina Dersch) 20 Std. Christine Putzer-Breitmayr 28,5 Std. Brigitte Stocker 22,5 Std. Chiara Kollenz 14 Std. Ingrid Guttierrez aktuell 8 Std., ab Februar (Pensionierung Katharina Dersch) 28 Std., Befristung bis 31.08.2021

Weiters werden folgende Neueinstellungen einstimmig beschlossen:

Pflegeheim:

Melanie Fixl, Hannah Troger, Michaela Bachmann, Lukas Kogler

Reinigungskraft Mittelschule:

Marijana Todorovits

Geschlossen und gefertigt