



# MARKTGEMEINDE FIEBERBRUNN

---

## **Protokoll - öffentlich** **23. Sitzung des Gemeinderates**

Termin: Mittwoch, 02.10.2024, 19:00 Uhr  
Ort: Marktgemeindeamt Fieberbrunn, Sitzungssaal Meridian

### **Anwesend:**

BGM Dr. Walter Astner  
1. BGM-Stv. Thomas Wörgetter  
2. BGM-Stv. DI Hannes Fleckl  
GV Verena Gollner  
GV Christian Walzl  
GV Michael Wörgetter  
GR Sophie Brunner  
GR Maria Hasenauer  
GR DI FH Alexander Jurescha  
GR Stefan Obwaller  
GR Mag. Stephanie Pletzenauer  
GR Bmstr. Ing. Christoph Rieder  
GR Frank Schnaitl  
GR Wolfgang Schwaiger  
GR Stefan Valenta  
GR Josef Zoller  
EGR Josef Grandner  
Schriftführer Mag. Kaspar Danzl  
Schriftführerin Mag. Kathrin Trixl

Vertretung für GV Markus Geisl

### **Abwesend:**

GV Markus Geisl

## **Tagesordnung**

- 1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Öffentlichen Gemeinderatssitzung**
- 2. Bericht des Bürgermeisters und der Ausschussobleute sowie damit verbundene Beschlüsse**
  - 2.1. Bericht des Bürgermeisters
  - 2.2. Bericht des Sport- und Freizeit Ges.b.R.-Ausschusses - Stefan Valenta
  - 2.3. Bericht des Ausschusses für Umwelt, Nachhaltigkeit, Energie, Tourismus, Wirtschaft und Landwirtschaft - Thomas Wörgetter
  - 2.4. Bericht des Bau- und Raumordnungsausschusses, Straßen und Wege - Christoph Rieder
  - 2.5. Bericht des Siedlungs- und Sozialausschusses, Pflege, Bildung und Kinderbetreuung - Verena Gollner

- 2.6. Bericht des Ausschusses für Mobilität und Dorfentwicklung - Hannes Fleckl
- 2.7. Bericht des Aubadausschusses - Alexander Jurescha
- 2.8. Bericht des Ausschusses Feuerwehrzentrale - Josef Grandner
- 2.9. Bericht des Kulturausschusses – Wolfgang Schwaiger
- 3. Beschlussfassung über die Anerkennung des Nachweises der Gesamtfinanzierungsbestätigung über die Baukosten der geplanten Hotelanlage „Tragstätt“**
- 4. Raumordnung - Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich Tragstätt**
  - 4.1. Aufhebung der vorherigen Erlassungsbeschlüsse und neuerlicher Auflagebeschluss über die Anpassung des Flächenwidmungsplanes hinsichtlich des Widmungswortlautes der bestehenden Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb auf Gst 978 - Reduzierung der maximalen Betten sowie Personalwohnhaus
  - 4.2. Auflagebeschluss über den Entwurf eines Bebauungsplanes betreffend Gst. 978 im Bereich Tragstätt
- 5. Genehmigung Nachtrag zum Kaufvertrag vom 11.11.2021 betreffend die Liegenschaft EZ 1519, Gst. 978 und Beschlussfassung über die Verwendung des Kaufpreiserlöses der Liegenschaft Tragstätt**
- 6. Genehmigung der Vereinbarung zwischen Markus Geisl und der Marktgemeinde Fieberbrunn über Grundabtretungen Straße „Lehen“ und Kostenvereinbarung Erschließungsarbeiten Lehen – Großlehen – Tragstätt**
- 7. Raumordnung - Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes**
  - 7.1. Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich Schweinestn betreffend Gst. 474/7 - Ausweisung eines baulichen Entwicklungsbereiches
  - 7.2. Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich Lehmgrube/Gebraweg betreffend die Gst. 791/1 und .619 - Ausweisung eines baulichen Entwicklungsbereiches
- 8. Raumordnung - Änderung des Flächenwidmungsplanes und Erlassung eines Bebauungsplanes zur Verwirklichung einer Wohnhausanlage im Bereich Neumoos betreffend Gst. 803/1 (subjektgefördertes Wohnbauprojekt)**
  - 8.1. Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Flächenwidmungsplanes betreffend Gst. 803/1 u.a. - Umwidmung von Freiland in Bauland-Wohngebiet
  - 8.2. Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Erlassung eines Bebauungsplanes betreffend Gst. 803/1
- 9. Vertragsangelegenheiten betreffend das geplante Wohnbauprojekt der 5 Berge Blick GmbH im Bereich Neumoos**
  - 9.1. Genehmigung Raumordnungs- und Projektsicherungsvertrag zur Errichtung einer zur Hälfte wohnbaugeförderten Wohnhausanlage mit 3 Wohnhäusern inklusive Tiefgarage
  - 9.2. Genehmigung einer Vereinbarung mit Hannes Wimmer über die Abtretung zur Schaffung einer ausreichenden Erschließung und Schneeablagerung für das Wohnbauprojekt der 5 Berge Blick Immobilien GmbH

- 9.3. Genehmigung der Vermessungsurkunde der Vermessung AVT-ZT-GmbH zu GZ 125529-001 vom 14.08.2024 sowie Beschlussfassung über die In- und Exkamerierung im Bereich Neumoos

**10. Raumordnungsvertrag mit Anna Pletzenauer**

**11. Anträge, Anfragen und Allfälliges**

**12. Personalangelegenheiten und Siedlungsangelegenheiten**

12.1. Neuanstellung einer Schulassistentin - Anita Hauser

12.2. Neuanstellungen Sozialzentrum - Pflegebereich

12.3. Neuanstellungen Sozialzentrum - Küche

12.4. Vergabe von 2 Gemeindegrundstücken Gst. 2919/9 und 2919/10 im Bereich Niederfilzen

12.5. Vergabe der Mietwohnung GHS - Top 13, Lehmgrube 25

## **Beratung und Beschluss**

### **1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Öffentlichen Gemeinderatssitzung**

Zur letzten Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 31.07.2024 wurden keine Änderungswünsche vorgebracht. Der Bürgermeister bittet um formelle Genehmigung dieser Niederschrift.

**Beschluss:** Einstimmige Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung vom 31.07.2024.

### **2. Bericht des Bürgermeisters und der Ausschussobleute sowie damit verbundene Beschlüsse**

#### **2.1. Bericht des Bürgermeisters**

##### **Gemeindevorstandsbeschlüsse:**

##### Zuschüsse:

- Der Gemeindevorstand hat einstimmig beschlossen, der Fieberbrunner Jägerschaft einen jährlichen Pauschalzuschuss in Höhe von 1.000 € zur Deckung der Kosten für die Beseitigung von Wild nach Verkehrsunfällen zu gewähren.
- Ebenso wurde ein Zuschuss in Höhe von 6.800 € für den Ankauf eines neuen Fahrzeugs der Wasserrettung St. Ulrich am Pillersee bewilligt. Für laufende Instandhaltungen werden keine weiteren Zuschüsse gewährt. Da Fieberbrunn keine eigene Wasserrettung mehr hat, erfolgt für Investitionen der Wasserrettung St. Ulrich eine Aufteilung zwischen den beteiligten Gemeinden, dem Land sowie der Wasserrettung selbst.

##### Sonstige Beschlüsse:

- Der Gemeindevorstand hat entschieden, den Bus des Sozialzentrums zu verkaufen und stattdessen ein E-Auto (über Leasingfinanzierung) anzuschaffen. Dies wurde notwendig, da der Kindergartentransport an ein Taxiunternehmen ausgelagert wurde und das bisherige Fahrzeug für den Transport der Essensboxen nicht optimal geeignet ist.
- Ein Antrag der Raiffeisenbank Kitzbühel – St. Johann auf Anmietung von Parkplätzen auf dem Grundstück 4306/1 wurde unter bestimmten Bedingungen positiv entschieden.
- Es wurden verschiedene Beschlüsse zum Gestaltungswettbewerb für den Dorfkern und die Dorfstraße gefasst.
- Der Gemeindevorstand hat einstimmig beschlossen, den Austausch der Fenster samt Installierung einer Beschattung in der Volksschule Markt in die Budgetplanung für 2025 aufzunehmen.

##### **Besprechungen Betreutes Wohnen und Tagesbetreuung:**

Es gab in letzter Zeit mehrere Abstimmungsgespräche mit der Abt. Pflege im Landhaus, mit der Pflegedienstleitung des Sozialzentrums und der Leitung des Gesundheits- und Sozialsprengels sowie mit den Bürgermeistern der Region, damit der aktuellen Nachfrage nach Aufnahme in das Pflegeheim, nach Aufnahme in ein Betreutes Wohnen und nach Unterbringung in einer Tagesbetreuungseinrichtung bestmöglich entsprochen werden kann. Wir haben uns dabei im Wesentlichen auf die Erfahrungen und Empfehlungen der Abt. Pflege und auf die gestiegenen Anfragen in ganz Tirol hinsichtlich der Führung von Tagesbetreuungsgruppen, speziell für

demenzkranken Personen, gestützt, sodass in Absprache mit dem Sozialsprengel nunmehr die Tagesbetreuung im Erdgeschoß des Betreuten Wohnens untergebracht werden soll. Damit werden zwar 5 Wohnungen weniger für das Betreute Wohnen entstehen, jedoch insgesamt mindestens 24 Plätze für die Tagesbetreuung geschaffen - davon eine Tagesbetreuungsgruppe speziell für an Demenz erkrankte Personen. Ein Zubau beim Pflegeheim für die Tagesbetreuung wird mit dieser Lösung nicht mehr nötig; alle Schritte zur Umsetzung dieser Änderung wurden mit den Regionsbürgermeistern und im Einvernehmen mit der Leitung des Pflegeheimes und des Gesundheits- und Sozialsprengel besprochen und in die Wege geleitet.

### **Mittelschulsanierung:**

Die Sanierungsarbeiten an der Mittelschule Fieberbrunn wurden pünktlich zum Schulbeginn erfolgreich abgeschlossen. Wie erwartet, erwies sich die Bauzeit, die ausschließlich in den Sommerferien lag, als sehr knapp. Dennoch konnten nahezu alle geplanten Maßnahmen umgesetzt werden. Einzelne Arbeiten werden jedoch noch während der Herbstferien nachgeholt. Eine abschließende Besprechung mit dem Planer wird in Kürze stattfinden. Seitens des Direktors der Mittelschule gab es Lob für die schnelle Abwicklung der Bauarbeiten während der Sommerferien.

Die Planungen für die Sanierung im Sommer 2025 stehen ebenfalls bereits in den Startlöchern, und eine Sitzung des regionalen Bau- und Bildungsausschusses ist in Kürze vorgesehen.

### Folgende Arbeiten wurden in diesem Sommer erfolgreich durchgeführt:

Im West- und Osttrakt wurden die Umkleideräume saniert und für alle Schüler mit Spinden ausgestattet. Die WC-Anlagen im Osttrakt wurden auf allen drei Stockwerken erneuert. Sämtliche Flure wurden brandschutzsicher gestaltet, und die Aulen erhielten brandgeschützte Sitztribünen. Im Erdgeschoss wurden die ehemaligen Klassenräume der Polytechnischen Schule in Räume für die schulische Tagesbetreuung umgebaut. Die Bibliothek wurde in den ehemaligen EDV-Raum des Poly verlegt und modern ausgestattet. Zudem wurde die Aula im Osttrakt erweitert und ebenfalls neu gestaltet. Der Bürgermeister hat die schulische Tagesbetreuung bereits besucht und einen sehr positiven Eindruck von den Räumlichkeiten erhalten.

In allen Stockwerken wurden Brandschutzportale installiert, und die Beleuchtung wurde teilweise bereits auf LED umgestellt.

### **Generelles Hochwasserschutzprojekt Fieberbrunn:**

In den vergangenen Wochen fanden mehrere Gespräche mit den potenziell betroffenen Grundeigentümern des Hochwasserschutzprojekts in Fieberbrunn statt. Vertreter des Landes Tirol - Abteilung Wasserwirtschaft, des Baubezirksamts Kufstein sowie des Planungsbüros Patscheider und Partner präsentierten den betroffenen Grundeigentümern das Projekt. In Absprache mit den Grundeigentümern wurde eine ergänzende Untersuchung des Pletzerbaches als potenzieller weiterer Rückhalteraum in Auftrag gegeben. Dadurch könnten die vorgesehenen Retentionsräume teilweise entfallen, so ist zumindest der Wunsch der betroffenen Grundeigentümer. Der Bürgermeister betont, dass alle Varianten geprüft werden sollen, bevor Retentionsräume im Ortsgebiet entlang der Fieberbrunner Ache festgelegt werden. Gerade aufgrund der aktuellen Katastrophenereignisse besteht erhöhte Dringlichkeit, dass dieses sehr komplexe und vielschichtige Thema weiter engagiert von der Gemeinde zur Erzielung einer bestmöglichen Lösung vorangetrieben wird.

### **Weitere Termine:**

- Eröffnung der Laufveranstaltung „KAT100“ am 2. August
- Gespräche Familie Haberl zur Dorfkernentwicklung am 6. August
- Sitzungen des ARGE-Führungsteams „Regionsmarketing“ am 8. August und 26. September
- Besuch des „Tirol-Tages“ beim Forum Alpbach mit dem Thema „Künstliche Intelligenz“ am 18. August (die Einsatz dieser Technologie wird mit all ihren Chancen und Risiken auch Einzug in die Gemeinden finden)
- Generalversammlung der Bergbahn Fieberbrunn am 26. August
- Gespräche mit den Direktorinnen aller Volksschulen über die Planungen für dieses Schuljahr am 3. September
- Gespräch mit den Anrainern der Fußgängerbrücke „Riverhouse“ am 4. September
- Teilnahme an der Jubiläumsfeier „135 Jahre Zimmerei Foidl“ am 6. September
- Termin mit der Abteilung Pflege zum Thema Betreutes Wohnen und Tagesbetreuung mit Demenz am 16. September im Landhaus in Innsbruck
- Besichtigung des fertiggestellten Trinkwasserkraftwerk Bärfeld gemeinsam mit den Mitgliedern des Umweltausschusses am 16. September
- Firstfeier mit den beteiligten Firmen für das in Bau befindliche Gebäude des Betreuten Wohnens am 25. September
- Lehrlingsmesse mit toller Beteiligung der heimischen Betriebe in der Mittelschule am 26. September
- Workshop mit der Firma „komobile“ 26. September als Startveranstaltung für das geplante Geh- und Fahrradkonzept für Fieberbrunn (Nähere Informationen folgen im Bericht des Mobilitätsausschusses)
- Abwicklung der Nationalratswahl sowie vorher erfolgter Wahlleiterschulung sowie Erfassung und Vorsortierung der über 600 Wahlkarten am 26., 27. und 29. September; Ein großer Dank gilt allen Wahlleitern, Beisitzern und deren Stellvertreter sowie den Hilfskräften der Gemeindeverwaltung für ihren engagierten Einsatz.
- Diplomverleihung Absolventen Pflegeschule St. Johann 27. September, wobei positiv hervorgehoben werden sollte, dass viele der Absolventen in St. Johann bleiben werden.
- Segnung des neuen Rüstlöschfahrzeuges der Freiwilligen Feuerwehr Fieberbrunn mit Festakt am 28. September

### **Bauhofarbeiten im August und September**

- Mithilfe bei diversen Veranstaltungen wie dem KAT100
- Mithilfe durch Auf- und Abbau bei den Bummelnächten und Markttagen
- Bourbon Street Festival: Bühnenaufbau, Müllentsorgung, Stromanschlüsse, Wasseranschlüsse
- Sanierung Rohrquerung Gewerbegebiet im Bereich der Brücke des Hundeabrichteplatzes
- Sanierung eines verstopften Oberflächenwasserkanals im Bereich Alte Straße
- Mitverlegung einer neuen Trinkwasserleitung und Breitbandmitverlegung im Bereich der aktuellen Baustelle der Tiwag entlang der Achenpromenade
- Dringende Kanalsanierungsarbeiten im Bereich der Talstation Streuböden
- Lecksuche im Trinkwasserleitungsnetz und Prüfung des gesamten Gemeindegebietes
- Sanierung Stützwand bei der Schlossbergauffahrt
- Fertigstellungsarbeiten und Inbetriebnahme des Trinkwasserkraftwerkes Bärfeld
- Asphaltierung Güterweg im Bereich der Höfe Eggerstall-Hofern

- Klärwerk Blockheizkraftwerk (BHKW): Erstellung des Rohbaus der Einhausung mit Bodenplatte, Wände und Decke
- Mithilfe bei der Sanierung der Mittelschule durch den Bauhof: Einbau der WC-Trennwände, Montage Feuerlöscher, Garderoben und Schulmöbel einbauen
- Reparatur der Jalousien bzw. Beschattungsvorrichtungen im Sozialzentrum
- Errichtung von ca. 7 Breitband Neuanschlüssen

Der Bürgermeister ergänzt auf Anfrage von Stephanie Pletzenauer zum Thema „Riverhouse-Brücke“, dass mit den Anrainern besprochen wurde, dass solange das Hochwasserschutzprojekt für Fieberbrunn nicht abschließend beurteilt und geprüft wurde, keine weiteren Überlegungen für einen Wiederaufbau der Brücke angestellt werden.

Auf Anfrage von Hannes Fleckl zum Punkt „Anmietung von Parkplätzen durch die Raiffeisenbank“, ob hier bereits konkrete Ergebnisse vorliegen, teilt der Bürgermeister mit, dass es zum übermittelten Vorschlag des Gemeindevorstands bis dato noch keine Rückmeldung gibt.

## **2.2. Bericht des Sport- und Freizeit Ges.b.R.-Ausschusses - Stefan Valenta**

Bei der Sitzung des Sport & Freizeit-Ausschusses am 29. August wurden die beabsichtigten Investitionen beim Lauchsee für das Jahr 2025 behandelt, wobei folgende Themen besprochen wurden:

### Attraktivierung Badesees für Jugend

Für die 50 Jahr Feier wurde ein Floss gemietet, welches für den ganzen Sommer am Lauchsee verblieb. Da man sich zurzeit keine größere Variante (Sprungturm, Motorikpark im See etc.) vorstellen kann, wird folgendes angeregt: Ankauf des Floßes durch Aufzahlung zur bereits bezahlten Miete 1.761,84 € netto. Darüber und über weitere Anschaffungen soll in der Frühjahrssitzung entschieden werden.

### Ausbau Terrasse Lauchsee

Der neue Pächter am Lauchseebuffet hat sich als verlässlicher Partner erwiesen. Um die Gastronomie für einen Pächter in Zukunft attraktiv zu gestalten (Verlängerung der Saison, angenehmeres Ambiente) ist ein Umbau der Terrasse inkl. Windschutz und Markise angedacht. Dazu wurden Angebote eingeholt. Bei einer etwaigen Verbesserung des Buffets ist auch der derzeitige Pächter bereit, einen höheren Pachtzins zu leisten. Die Höhe wurde noch nicht verhandelt. In der kommenden Ausschusssitzung am 7. Oktober soll darüber beraten werden, ob diese Investition gemacht und wie diese finanziert wird.

### Aubadstüberl - Instandhaltung

Im Aubadstüberl wurden Instandhaltungsarbeiten (neue Polsterung, Stühle und Barhocker) durchgeführt.

### Bademeister - Nachbesetzung

Folgende Personen werden als Bademeister bzw. Stellvertreter nachbesetzt (derzeit bereits Dienstnehmer der Marktgemeinde Fieberbrunn):

- Norbert Schlemmer – als Bademeister, inkl. Hallenbadtechnik

- Andreas Schwaiger soll zusätzlich für die Technik im Hallenbad und bei Bedarf als Vertreter des Bademeisters eingesetzt werden.

#### Aubad – Instandhaltung

Folgende Investitionen mussten für das Aubad getätigt werden:

- Neue Pumpe im Technikraum (Fa. Atzwanger) um 25.000 €
- Neuer Beckensauger um 10.000 €
- Neue Stühle in der Sauna bzw. Dekoration für die Halle sind angedacht. Der Preis dafür ist noch nicht bekannt.

#### Ortsbeschilderung

Der erste Teil der neuen Beschilderung im Ort ist abgeschlossen. Es wurden Metalltafeln analog zu den Wanderwegbeschilderungen angebracht, die bewusst dezent gehalten wurden. Damit ist ein weiterer Schritt in Richtung einheitlicher Beschilderung gemacht worden. Sollten Lücken oder Korrekturen auffallen bitte jederzeit melden.

#### Areal Freibad Nachnutzung – Bericht und Antrag der Projektgruppe

Neben der Präsentation der „Alpen Gains“ gab es gestern auch eine Präsentation von Manfred Fuschlberger. Dies vorgelegten Präsentationen werden in den nächsten Wochen von der Projektgruppe diskutiert und ein Vorschlag erarbeitet. Bei beiden Konzepten wird eine Nutzung der bestehenden Infrastruktur (ausgenommen Sprungturm) als nicht sinnvoll erachtet, weshalb eine Rekultivierung im Herbst dieses Jahres sinnvoll wäre.

#### **Stefan Valenta stellt daher im Auftrag des Projektausschusses den Antrag um Abstimmung zum Abtrag der bestehenden Freibadinfrastuktur (ausgenommen dem Sprungturm).**

Der Bürgermeister skizziert nochmal kurz den Verlauf und den Inhalt der vorangegangenen Sitzungen zu diesem Thema im Gemeinderat. Seiner Ansicht nach spricht nichts gegen eine Herausnahme der Beckeninfrastruktur zum jetzigen Zeitpunkt, da dies beide vorgestellten Nachnutzungskonzepte vorsehen. Die von der Projektgruppe beantragte Beschlussfassung widerspricht weiters nicht den bereits gefassten Beschlüssen im Gemeinderat.

Hannes Fleckl verweist dahingehend auf den Beschluss des Gemeinderates, wonach ein Abriss gemeinsam mit einem Nachnutzungskonzept beschlossen wird, um sicherzustellen, dass es auch eine Nachnutzung geben wird.

Michael Wörgetter spricht sich für die Abtragung der Becken aus.

Laut Stefan Valenta sind die Bedenken, dass eine Nachnutzung des Freibadareals nicht erfolgen wird, unbegründet, da seitens des Projektausschusses, der Mittelschule und der Nachmittagsbetreuung ein Druck für die Umsetzung eines Nachnutzungsprojektes besteht.

Thomas Wörgetter betont, dass sich der Gemeinderat ja einig darüber ist, dass eine Nachnutzung des Areals erfolgen soll, sodass die Bedenken von Hannes Fleckl für ihn nicht nachvollziehbar sind. Stefan Valenta informiert den Gemeinderat, dass keine weiteren Konzepte eingeholt wurden und noch Gespräche mit Philip Anker und weiteren externen Beratern bei der Projektumsetzung geführt werden.

Weiters wird vom Bürgermeister noch einmal in Erinnerung gerufen, dass die Umsetzung als „Leader-Projekt“ geprüft wird, um entsprechende Fördermittel lukrieren zu können.

**Beschluss:** Einstimmige Zustimmung zum Antrag der Projektgruppe für die ehestmögliche Abtragung der bestehenden Beckeninfrastruktur.

### **2.3. Bericht des Ausschusses für Umwelt, Nachhaltigkeit, Energie, Tourismus, Wirtschaft und Landwirtschaft - Thomas Wörgetter**

#### **Trinkwasserkraftwerk Bärfeld - Inbetriebnahme Ende September**

Der Ausschussobmann berichtet über die gemeinsame Besichtigung des Trinkwasserkraftwerks Bärfeld am 16. September 2024. Der Betriebsleiter Hans Eder gab dabei umfassende Auskunft über den Bauverlauf des Kraftwerks. Im letzten Jahr wurde die Stromanbindung seitens der TINETZ vorgenommen. Dazu musste ein Kabel von Weißenstall bis zur „Unterbrecherstube“ gegraben werden. Im heurigen Jahr wurde in der Unterbrecherstube die Prallwand herausgebrochen und verschiedene Umbaumaßnahmen im Innenbereich vorgenommen. Der gesamte Innenbereich wurde mit einer Kunstharzbeschichtung versiegelt. Der Großteil der Umbauarbeiten wurden durch die Bauhofmitarbeiter der Marktgemeinde erledigt.

Es wurde eine Trinkwasserturbine der Fa. Bischofer eingebaut. Der Generator hat eine Nennleistung von 15 kWp. Mit einer Bruttofallhöhe von ca. 105 m und einer mittleren Schüttung von 10,5 l/s kann eine jährliche Strommenge von ca. 75.000 kWh produziert werden. Dies entspricht den durchschnittlichen Jahres-Strombedarf von ca. 21 Haushalten.

#### **Blockheizkraftwerk (BHKW) beim Klärwerk**

Mittlerweile starteten die Bauarbeiten der Räumlichkeiten für das Blockheizkraftwerk beim Klärwerk. Aufgrund der stark sinkenden Stromtarife musste kurzfristig entschieden werden, auf die Co-Fermentation vorerst zu verzichten und das BHKW nur auf die derzeit anfallende Menge des Klärgases auszulegen. Diese Entscheidung wurde mit den Verbandsverantwortlichen und dem Projektanten vorgenommen. Mittels einer Energiegemeinschaft mit dem neu errichteten Trinkwasserkraftwerk kann dennoch in weiterer Folge eine hohe Energieautarkie hergestellt werden.

Für die ursprünglich geplante Co-Fermentation wird trotzdem um Bewilligung angesucht werden. Ab dem Jahr 2025 fallen die Strompreise jedoch wieder unter 10 Cent pro kWh und dies garantiert für die kommenden drei Jahre. Somit ist diese zusätzliche Investition von ca. 300.000 € momentan nicht zu rechtfertigen, jedoch hat zumindest durch die Errichtung des BHKWs dann das Abfackeln des derzeit anfallenden Klärgases ein Ende. Sollten sich die Strompreise wieder in die Höhe entwickeln, ist eine Nachrüstung des BHKWs jederzeit möglich.

#### **Umstellung für die Speiserestesammlung auf Papiersäcke**

Wie es allgemein bekannt ist, werden die gesammelten Speisereste von Fieberbrunn nach Kirchdorf in die Aufbereitungsanlage gebracht. Durch die dort durchgeführte Co-Fermentation können Speisereste zu Biogas und in einem weiteren Schritt zu Strom weiterverarbeitet werden. Bei der Vergärung der Speisereste sind diese „Bio Stärke Säcke“ jedoch ein Störmaterial, welches aussortiert werden muss, weil Maschinen geschädigt werden und auch der Klärschlamm voller Kunststoffe ist. Papiersäcke können anaerob sehr gut abgebaut werden und bleiben weniger Rückstände übrig.

Der Trend ist jedoch, dass immer mehr dieser Bio Kunststoffsäcke in der Aufbereitungsanlage landen. Um den Bürgern zu veranschaulichen, warum die derzeit verwendeten Biokunststoffe nicht umweltfreundlich sind, wird der Abfallwirtschaftsverband mit einer neuen Kampagne zur Bewusstseinsbildung der Öffentlichkeit beitragen. Es soll auch bereits jetzt die Bevölkerung darüber informiert werden, dass ab Jahresende Speiserestetonnen, mit solchen Säcken nicht mehr abgeholt werden.

## **Gelber Sack**

Ab 01. Jänner 2025 soll in Österreich ein Pfandsystem für Einweg-Getränkeverpackungen (Pet Flaschen, Metalldosen) eingeführt werden und soll sich dadurch die Ausbeute an gesammelten Leichtverpackungen und Metallen verringern.

Dies wäre ein guter Zeitpunkt, um bei der Entsorgung auf den sogenannten „Gelben Sack“ umzustellen. Darin werden alle Leichtverpackungen und Metalle in einem Sack gesammelt und alle sechs Wochen von der Fa. DAKA abgeholt. Eine zusätzliche Entsorgungstour würde ca. 1.400 € pro Tour kosten. Die Sammelstellen wären ähnlich der Restmüllsammelstellen angedacht. Im Bezirk Kitzbühel wird der Gelbe Sack derzeit in zwei Gemeinden (St. Johann und Kössen) verwendet.

Momentan gibt es noch einige offene Fragen wie zum Beispiel das Abholungsintervall, die Abholmöglichkeit für entlegene Weiler wie Bärfeld, Rotrain, Trixlegg, die Problematik im Winter - Schneeräumung usw. Diese sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt, sodass vom Ausschuss empfohlen wird, bis Mitte bzw. Ende 2025 mit der Umstellung abzuwarten. Im Abfallwirtschaftsverband gibt es derzeit auch noch Diskussionen über die Einführung des Gelben Sackes und auch andere Gemeinden im Verband werden erst im Laufe des Jahres 2025 ihre Entscheidung treffen.

Christian Walzl bittet um Berücksichtigung in der Kampagne des Abfallwirtschaftsverbandes, dass auch auf die Möglichkeit der Entsorgung von Speiseresten ohne Sackerl hingewiesen werden sollte, da die Tonnen ja ausgewaschen werden können.

Thomas Wörgetter weist darauf hin, dass bis zu einer allfälligen Einführung des Gelben Sackes die bestehende Entsorgung der Speisereste bleibt wie sie derzeit ist.

## **2.4. Bericht des Bau- und Raumordnungsausschusses, Straßen und Wege - Christoph Rieder**

Der Ausschussobmann berichtet über 2 Sitzungen wie folgt:

### **Sitzung vom 17.07.2024**

- Besprechung bzgl. eines geplanten Bauvorhabens im Bereich Dorfstraße und dem damit verbundenen Ansuchen um Erlassung eines Bebauungsplanes.
- Vorerst abschließende Besprechung Erarbeitungsstand über die Richtlinien für die Vertragsraumordnung

### **Sitzung vom 12.09.2024**

- Berichterstattung über die laufenden und bevorstehenden Tiefbau- und Straßenbauprojekte durch Dietmar Schnaitl als zuständigen Mitarbeiter der Verwaltung sowie Ausblick auf beabsichtigte Vorhaben im kommenden Jahr
- Besprechung über die Ausweisung eines baulichen Entwicklungsbereiches im Bereich Schweinesten mit dem Hinweis auf den heutigen Tagesordnungspunkt 7
- Besprechung Arrondierung örtliches Raumordnungskonzept im Bereich Lehmgrube mit dem Hinweis auf den heutigen Tagesordnungspunkt 7

## **2.5. Bericht des Siedlungs- und Sozialausschusses, Pflege, Bildung und Kinderbetreuung - Verena Gollner**

Auf der Tagesordnung der letzten Sitzung des Ausschusses waren wieder Grundstückvergaben und eine Neuvergabe von Mietwohnungen.

Im Bereich Niederfilzen wurden 2 Grundstücke nach Einreichen eines Finanzierungsnachweises und eines Musterraumordnungsvertrages vergeben. Die Bewerber wurden lt. Punktesystem ausgewertet. Der Vergabevorschlag auf Genehmigung wird unter Tagesordnungspunkt 12 behandelt werden.

Im Wohnungsareal der GHS ist eine Mietwohnung frei geworden, deren Vergabe ebenfalls unter Tagesordnungspunkt 12 beantragt werden wird.

Die aktuelle Mieterin der 3 Zimmer Wohnung im Feuerwehrhaus hat ihre Kündigung eingereicht. Die Wohnung mit Wohn-Essbereich, zwei Schlafzimmern, ein zusätzliches Zimmer, Badezimmer und separates WC und Balkon wird nun auf 3 Jahre befristet mit dem Hinweis auf kommende Bauarbeiten wieder vergeben. Der Ausschuss hat sich dazu entschieden, die Wohnung nach folgender Reihung zu vergeben:

1. Mitarbeiter der Marktgemeinde Fieberbrunn (aus der Evidenzliste)
2. Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr Fieberbrunn
3. Ansuchende für eine Mietwohnung auf der Evidenzliste

Die Informationen zur freien Wohnung wurden der Freiwilligen Feuerwehr übermittelt, man wartet derzeit auf eine Rückmeldung.

#### Weitere Themen:

Da der Kindergarten- und Schulstart hinter uns liegen, wurde ein kurzer Überblick gegeben: Der Kindergartentransport durch die Firma „D&D Taxi“ hat seinen Betrieb aufgenommen. Es fahren 20 Kindergartenkinder und 6 Volksschulkinder mit.

Im Kindergarten wurden 57 neue Kinder aufgenommen. 9 Kinder von den 3-jährigen werden in der KAPA betreut.

Es wurde anschließend noch über das Verkehrsproblem im Bereich Volksschule Markt und Kindergarten diskutiert, da die Verkehrssituation teilweise die Sicherheit der Kinder gefährdet. Das hohe Verkehrsaufkommen ist bekannt, zu Schulbeginn spitzt sich die Situation immer zu. Hier ist aber auch schon der Mobilitätsausschuss damit befasst und wir hoffen baldigst Verbesserungen anstreben zu können.

Die schulische Tagesbetreuung ist gestartet. Die stellvertretende Ausschuss-Obfrau Claudia Siorpaes vertritt die Ansicht, dass es hier keine Sondervereinbarungen geben sollte. Die Tagesbetreuung ist nach Anmeldung verpflichtend!

Bezüglich Ferienbetreuung im Kindergarten wurde noch nachgefragt, ob man die Nachmittagszeiten noch ändern kann, denn derzeit sind diese bis 14 Uhr fixiert.

Weiters wurde noch angesprochen, dass ein Motorikpark in Fieberbrunn entlang der Achenpromenade zu begrüßen wäre. Die Idee wurde der Arbeitsgruppe, die derzeit mit dem Freibadareal beschäftigt ist, weitergeleitet.

## **2.6. Bericht des Ausschusses für Mobilität und Dorfentwicklung - Hannes Fleckl**

Der Ausschussobmann berichtet über die Verkehrssituation beim Kindergarten, welche im Ausschuss behandelt wurde und verweist auf das derzeit in Ausarbeitung befindliche Fuß- und Radwege-Konzept für Fieberbrunn. Dieses soll im Rahmen eines ganzheitlichen Konzeptes berücksichtigt werden.

Weiters informiert er über die stattgefundene Mobilitätswoche und die E-Auto-Ausstellung beim zuletzt abgehaltenen Markttag im Areal der Knappenstube.

Darüber hinaus hat sich der Ausschuss mit der Fuß- und Radwege-Umfrage befasst, an welcher 250 Personen teilgenommen haben. Der verwendete Fragebogen hat zahlreiche Anregungen und Problemstellen hervorgebracht, welche auch bei der Untersuchung durch die Fa. Komobile berücksichtigt werden. Der entsprechende Startworkshop hat bereits stattgefunden und wird nun ein Entwurf für ein Fuß- und Radwegkonzept ausgearbeitet, das auch förderfähig ist. Dahingehend sind auch noch weitere Sitzungen geplant. Aus der Umfrage haben sich insbesondere folgende Anregungen ergeben:

- Bodenmarkierungen zum Radweg sollen verbessert werden
- Auf dem Talradweg gibt es Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern.

Die Schaffung von Trinkgelegenheiten in Form von Brunnen entlang des Talradweges wird bereits hinsichtlich Machbarkeit im Frühjahr geprüft.

Hannes Fleckl berichtet außerdem noch über die von der Landesumweltanwaltschaft initiierten Bürgerbiotope. Es wurde dafür eine Fläche nahe der Volksschule Pfaffenschwendt ausgewählt, welche bis zum Jahr 2030 dafür genutzt werden kann. Er erläutert die Art der Nutzung sowie die geplante Bepflanzungsweise.

## **2.7. Bericht des Aubadausschusses - Alexander Jurescha**

Der Ausschussobmann berichtet über die erfolgte Öffnung des Aubades mit 1. Oktober. Die für diese Wintersaison angebotenen Kurse erfreuen sich guter Nachfrage und auch die Wasserrettung und die Schulen werden das Bad wieder ausgiebig nutzen. Aufgrund der Neuanstellung eines Bademeisters ist das Bad nun täglich geöffnet. Alle Informationen sind auf der Website des Aubades sowie in den Sozialen Medien abrufbar.

Weiters geht Alexander Jurescha auf die nunmehr veröffentlichte Bäderstudie ein, die für Fieberbrunn nicht sehr positiv ausgefallen und seiner Ansicht nach großteils ziemlich nichtssagend ist. Der Bürgermeister sowie der Amtsleiter haben hinsichtlich einer Aufnahme unseres Aubades als förderungsfähiges Hallenbad bereits einen Antrag beim zuständigen Landeshauptmann Stellvertreter Georg Dornauer eingereicht. Die Nähe zum Bad in St. Johann wird hinsichtlich des Betriebes in Fieberbrunn immer wieder ins Treffen geführt. Dabei wird laut Ausschussobmann aber vergessen, dass das Bad in St. Johann bereits jetzt übermäßig ausgelastet ist und es den heimischen Schulen aufgrund der Zeitkomponente und des großen Besuchervolumens de facto nicht zur Verfügung steht. Man wird den entsprechenden Budgetvorschlag der Landesregierung abwarten müssen, um zu sehen, welche Mittel konkret für die Bäder vorgesehen sind. Der Ausschussobmann appelliert daher an alle Fieberbrunner, das Bad weiterhin so zahlreich zu nutzen, weil es notwendig

sein wird, dass die Fieberbrunner bei der Landesregierung „lästig“ bleiben und für den Erhalt ihres Bades kämpfen.

Michael Wörgetter berichtet, dass laut Aussage von Georg Dornauer kein Bad zugesperrt werden soll.

Maria Hasenauer bittet um Überprüfung der vereinbarten Beitragszahlungen der Nachbargemeinden für das Hallenbad. Es soll künftig an der Kassa des Aubades beim Eintritt die Postleitzahl der Gäste nachgefragt werden, um ermitteln zu können, in welchem Ausmaß Besucher aus den Nachbargemeinden das Aubad nutzen.

Schließlich informiert der Ausschussobmann noch, dass der Aubadausschuss bis dato 36 Sitzungen abgehalten hat. Der Bürgermeister bedankt sich recht herzlich für die engagierte Arbeit und den professionellen Werbeauftritt des Aubades: „Hut ab“!

## **2.8. Bericht des Ausschusses Feuerwehrzentrale - Josef Grander**

Josef Grander, Obmann des Ausschusses, berichtet über den aktuellen Stand des Projekts zum Neubau der Feuerwehr wie folgt:

Die erste Phase des Wettbewerbs ist erfolgreich abgeschlossen, wobei sich die Bieter an der Teilnahme am Wettbewerb bewerben konnten. Drei von ihnen sind in die nächste Runde gekommen. Der Zeitraum für die erste Sitzung der Vergabe-Jury wurde bereits festgelegt, jedoch steht der genaue Termin noch aus.

## **2.9. Bericht des Kulturausschusses – Wolfgang Schwaiger**

### Galerie im Zentrum

Die Sommerausstellung 2024 der Künstlerinnen Doris Bergmann und Anna Maria Hechenberger wurde am Samstag, den 10. August im Vorfeld des Bourbonstreet Festivals eröffnet und war ausgesprochen gut besucht. Unter dem Motto ANIMORA (ein Wortspiel aus Anna, Doris, Flora und Animalischem) erfreuten sich die Künstlerinnen auch über Folgeaufträge.

Die Herbstausstellung (Oktober bis November) gestaltet die Auracher Künstlerin Elisabeth Ramsauer, die Vernissage ist für 5. Oktober 2024 um 17:00 Uhr geplant.

Die Dorfgalerie ist erfreulicherweise bis zum Frühjahr durchgehend gebucht.

### MAGIC of AFRICA

Sehr guter Besuch und eine außergewöhnliche Zaubershow wurden am Montag, 9. September im Festsaal geboten. Der Reinerlös dieser Benefizveranstaltung war einer Zauberschule in Südafrika gewidmet und wurde vom Kulturausschuss in Zusammenarbeit mit dem Magischen Ring Österreich und der Organisation „Jugend eine Welt“ organisiert. Unter der Federführung von Hanno Rhomberg (ehem. Mitarbeiter der Fa. Gebro und ehem. Organisator der Gauklershows bei vergangenen Bourbonstreet Festivals) konnte auch der Ausnahmekünstler Alexander Krist für das Projekt gewonnen werden; der international äußerst erfolgreiche Magier spielte (wie alle anderen) ohne Gage. Olga Balabon wurde für einige Klavierbegleitungen zur Show eingeladen.

### Bourbon Street Festival:

Wolfgang Schwaiger berichtet von der erfolgreichen Abwicklung des diesjährigen Bourbon Street Festivals, welches sich bei schönem Wetter mit hochkarätiger Musik auch zahlreicher auswärtige Zuschauer erfreuen konnte. Er bedankt sich bei Stefan Obwaller für die Organisation der Musikgruppen und bei Niklas Tengg für sein Engagement in der Vorbereitung und Organisation.

### 3. Beschlussfassung über die Anerkennung des Nachweises der Gesamtfinanzierungsbestätigung über die Baukosten der geplanten Hotelanlage „Tragstätt“

Der Bürgermeister berichtet, dass es zur Kaufvertragsbestimmung „Nachweis der Gesamtfinanzierungsbestätigung über die Baukosten der geplanten Hotelanlage“ zwei Gemeindevorstandssitzungen gegeben hat, wobei sich der Gemeindevorstand bei der ersten Sitzung 3,5 Stunden ausführlich mit dem Thema und den eingeholten Stellungnahmen von Sachverständigen beschäftigt hat. Der Amtsleiter hat dem gesamten Gemeinderat eine Zusammenfassung des Inhalts dieser Stellungnahme übermittelt, die von den beiden Sachverständigen vorher frei gegeben wurde. Diese Zusammenfassung wird nun nochmals wiedergegeben:

Um keine Missverständnisse rund um die Auslegung des Kaufvertragsinhalts und die darin genannte Gesamtfinanzierungsbestätigung aufkommen zu lassen, wurden folgende Stellungnahmen hierzu eingeholt:

1. **Stellungnahme des Vertragsverfassers**, was aus juristischer Sicht unter der Bestimmung "Nachweis der Gesamtfinanzierung über die Höhe der Baukosten der geplanten Hotelanlage" zu verstehen ist.

2. **Stellungnahme des gerichtlich beideten Sachverständigen**,

- ob der Nachweis der Gesamtfinanzierungsbestätigung entsprechend den Bestimmungen des Kaufvertrages erbracht wurde und zusätzlich
- (ergänzend außerhalb der Bestimmungen des Kaufvertrages) die Abgabe einer zusätzlichen Beurteilung, ob die Gesamtfinanzierung des Hotelprojektes entsprechend der vorgelegten Unterlagen und entsprechend der Bonität des Käufers realisierbar erscheint.

#### **Resümee der vorliegenden Stellungnahmen:**

Vertragserfüllung durch die Käuferin ist ziemlich klar und deutlich bestätigt.

#### **Zusammenfassung der einzelnen Stellungnahmen:**

Der auszulegende Wortlaut in der Kaufvertragsbestimmung lautet dazu wie folgt:

„Die Käuferin verpflichtet sich, mit dem **Bau** der Hotelanlage **erst zu beginnen**, wenn der Verkäuferin eine **Gesamtfinanzierungsbestätigung** über die Baukosten der Hotelanlage **ausreichend nachgewiesen ist** und die Verkäuferin dem Baubeginn anschließend ausdrücklich zustimmt. **Die Beurteilung**, ob der Nachweis ausreichend nachgewiesen ist, **obliegt der Verkäuferin**, die sich zur **Überprüfung dieser Finanzierungsbestätigung auch eines geeigneten Sachverständigen (zB eines befugten Wirtschaftsprüfers) bedienen kann** bzw sich über Aufforderung der Käuferin eines geeigneten Sachverständigen bedienen muss. Die Vorlage der Gesamtfinanzierungsbestätigung hat bis spätestens 31.12.2023 zu erfolgen.“

## **Zu Punkt 1 – juristische Beurteilung:**

Der Vertragsverfasser verweist im Wesentlichen darauf, dass es bei der Auslegung des Begriffs „Gesamtfinanzierungsbestätigung“ nicht allein auf diesen Begriff ankommt, sondern dass dieser im Kontext mit allen anderen Vertragsinhalten zu sehen ist und daher alle Bestimmungen des Kaufvertrages parallel zu berücksichtigen sind. Im Kaufvertrag selbst befindet sich keine Definition des Begriffes, weshalb die Verkäuferin auch nicht verlangen kann, dass es sich schon um eine verbindliche Gesamtfinanzierungszusicherung handeln muss. Es kann also eine verbindliche oder eine unverbindliche Bestätigung sein; ebenso eine Bestätigung, die unter Vorbehalten oder vorbehaltlos ausgestellt ist. Entscheidend für die Auslegung ist der § 914 ABGB, im Zweifelsfall auch der § 915 ABGB. Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch ist unter einer „Finanzierungsbestätigung“ meist eine unverbindliche Erklärung einer Bank zu verstehen, die dadurch ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Finanzierung eines Projekts bekundet. Die systematische Auslegung des Kaufvertrags ergibt, dass die Finanzierungsbestätigung, die von der Verkäuferin gefordert wird, dazu dienen soll, die Finanzierbarkeit der prognostizierten Investitionskosten zu bescheinigen. Branchenüblich handelt es sich bei einer Gesamtfinanzierungsbestätigung also um eine unverbindliche Bestätigung, die die Bereitschaft oder die Absicht einer Bank zeigt mit einem Kunden ein Bankengeschäft unter gewissen Rahmenbedingungen abzuschließen.

Wesentlich war den Vertragsparteien in der Zusammenschau aller kaufvertraglichen Vereinbarungen, dass es Absicht des Käufers ist ein Hotel mit 300 - 350 Betten zu errichten und dass es Vorgabe der Marktgemeinde als Verkäuferin war, dass eben ein solches Hotel errichtet wird. Dies ist nach wie vor als gemeinsame Geschäftsgrundlage zu sehen (Hinweis: eine Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen des neuen Tiroler Weges wird erforderlich sein - Umplanung und Vereinbarung bzw. Nachtrag zum Kaufvertrag – u.a. Festlegung von maximal 300 Betten, davon max. 5 Chalets).

Aus der insgesamt 9 Seiten umfassenden Stellungnahme geht hervor, dass eine unverbindliche Gesamtfinanzierungsbestätigung zur Vertragserfüllung ausreichend sein wird, weil aus rechtlicher Sicht kein allzu strenger Maßstab an die inhaltlichen Ausgestaltungen der Finanzierungsbestätigung anzulegen ist. Für die Beurteilung, ob der Nachweis wirtschaftlich ausreichend erbracht wurde, der Nachweis also nachvollziehbar, plausibel und als realistisch anzusehen ist, wurde der gerichtlich beeidete Wirtschaftsprüfer beauftragt, um die Gesamtfinanzierungsbestätigung nach diesen Gesichtspunkten zu prüfen.

## **Zu Punkt 2 – wirtschaftliche Beurteilung:**

In den ergänzenden Auftragsbedingungen des gerichtlich beeideten Sachverständigen für Wirtschaftsprüfung steht, dass dieses Schreiben in keinem anderen Zusammenhang als der Weiterleitung an die Vertreter der Marktgemeinde Fieberbrunn und Vertreter der Tragstätt GmbH bzw. Mladenov Gruppe verwendet werden darf, dass dieses Schreiben weder gänzlich noch auszugsweise ohne ausdrückliches Einverständnis des Verfassers dieses Schreibens weitergegeben werden darf und dass es weder ganz noch teilweise in einem der Öffentlichkeit zugänglichen Dokument, im Internet oder in anderen an die Öffentlichkeit gerichteten Medien veröffentlicht werden darf oder in solchen Veröffentlichungen auf dieses Schreiben Bezug genommen wird. Mit Schreiben vom 05.08.2024 erteilt der gerichtlich beeidete Sachverständige seine Zustimmung zur **Verteilung des Berichtes an den gesamten Gemeinderat der Gemeinde Fieberbrunn, wobei die im Bericht angeführten Vertraulichkeits- und Verwendungsbeschränkungen vom gesamten Gemeinderat einzuhalten sind.**

Nach Vorlage der Gesamtfinanzierungsbestätigung am 15.12.2023, die im Wesentlichen

- einen Term Sheet einer österreichischen Bank über ein Fremdkapital von 39,5 Mio €,
- ein loan offer einer bulgarischen Bank über ein Fremdkapital von 25 Mio €,
- ein Schreiben der HMW Rechtsanwälte zum Eigenkapital- und Fremdkapitalnachweis und
- Unterlagen zu den Eigenkapital- und Vermögenswerten des Käufers und seiner Unternehmen als Eigenkapitalnachweis

umfasste, wurden vom Wirtschaftsprüfer weitere ergänzende Unterlagen angefordert, um die Finanzierung der geplanten Baukosten inkl. Nebenkosten evaluieren zu können.

Zu diesen Unterlagen gehörten im Besonderen:

- Die Jahresabschlüsse der Tragstätt GmbH inkl. des Jahres 2023
- Die Vorlage der bisherigen Darlehensverträge der Unternehmen der Käuferin (BCI JSC und Mladenov GmbH) an die Tragstätt GmbH (2 x 5.000.000 €)
- Die Vorlage einer Nachrangigkeitserklärung aller Darlehen der obgenannten Unternehmen der Käuferin gegenüber der erstrangigen Finanzierung der österreichischen Bank
- Die weiteren notwendigen Darlehenszusicherungen der obgenannten Unternehmen der Käuferin gegenüber der Tragstätt GmbH (1 x 15.000.000 €, 1 x 25.000.000 €)
- Die Zusicherung der Bauzinsenfinanzierung durch ein Unternehmen der Käuferin
- Ein ergänzendes Schreiben der finanzierenden österreichischen Bank, dass die Darlehen der Unternehmen der Käuferin an die Tragstätt GmbH als Eigenkapital anerkannt werden und dass die Compliance Prüfung keine Beanstandungen ergeben hat
- Eine juristische Stellungnahme des Vertragsverfassers zur Auslegung des Begriffs Gesamtfinanzierungsfinanzierungsbestätigung
- Bestätigungen über die Buchwerte der Unternehmen der Käuferin in Deutschland und in Bulgarien.

Die Vorlage dieser ergänzenden Unterlagen soll der Marktgemeinde Fieberbrunn als Verkäuferin eine ausreichende Sicherheit bieten, dass eine Finanzierung des Hotelprojektes realistisch ist; nach Vorlage dieser Unterlagen kam der gerichtlich beeidete Sachverständige zum Ergebnis, dass nach Vorliegen aller rechtskräftigen Bewilligungen zur Hotelanlage die wesentlichen finanziellen Voraussetzungen erfüllt sind, um in verbindliche Finanzierungsgespräche einzutreten, mit dem Ziel verbindliche Finanzierungszusagen der Banken zu erhalten. Dieses Ergebnis deckt sich mit der juristischen Beurteilung, wonach derzeit eine unverbindliche Gesamtfinanzierungsbestätigung vorliegt, deren Rahmenbedingungen ausreichende Grundlage für die abschließenden Finanzierungsverhandlungen und Kreditvertragsabschlüsse sein werden, dies nach Vorliegen der behördlichen Bewilligungen und eines Generalunternehmervertrages.

Die bisher geprüften und vorliegenden Finanzierungsunterlagen setzen sich wie folgt zusammen:

**Notwendiges Finanzierungsvolumen:**

Ermittelte Baukosten	82.715.000 €
Einmalige Finanzierungs- und Strukturierungsgebühr	1.076.000 €
Finanzierungsbedarf	83.791.000 €

zuzüglich Übernahme der Bauzinsen durch ein Unternehmen der Käuferin.

**Bereitgestelltes Finanzierungsvolumen:**

Unverbindliche Finanzierungszusage österreichische Bank	39.500.000 €
Bisherige Darlehensverträge durch Unternehmen der Käuferin	10.000.000 €

(für Kaufpreiszahlung und bisherige Projektentwicklungskosten)

Neues Darlehen des Hauptunternehmens der Käuferin	15.000.000 €
Neues Darlehen einer bulgarischen Bank an ein in Deutschland sesshaftes Unternehmen der Käuferin samt Darlehenszusicherung dieses Unternehmens an die Errichtergesellschaft	25.000.000 €
Summe laut Vorlage Gesamtfinanzierungsbestätigung	89.500.000 €
Überdeckung	5.709.000 €

Die vorgelegten Unterlagen führen den Sachverständigen zur Feststellung, dass die geschätzten Investitionskosten inkl. Nebenkosten durch Eigenkapitalnachweise in Form von nachrangigen Gesellschafterdarlehen der Mladenov Gruppe sowie durch Fremdkapitalnachweise in Form von unverbindlichen Finanzierungszusagen gedeckt sind.

Wenngleich von Seiten der Verkäuferin bzw. von Teilen des Gemeinderates der Wunsch bestanden hat, dass zum 31.12.2023 bereits verbindliche Finanzierungsbestätigungen vorgelegt werden, musste im Zuge des Prüfungsverfahrens festgestellt werden, dass verbindliche Finanzierungszusagen von Banken immer erst nach Vorliegen aller rechtskräftigen Bewilligungen erstellt werden. Banken sind andererseits aber auch nicht bereit, unverbindliche Finanzierungszusagen auszustellen, ohne dass ein künftiger Abschluss einer Finanzierung angestrebt wird; Voraussetzung für die Ausstellung einer solchen Finanzierungsbestätigung ist auch eine compliance Prüfung, die die Mladenov Gruppe positiv überstanden hat, was von der finanzierenden Bank bestätigt wurde.

In Summe gesehen ist die Beurteilung des Wirtschaftsprüfers sehr umfangreich und bildet eine umfassende Entscheidungsgrundlage. Die vorgelegten unterschriebenen Finanzierungsvereinbarungen von Firmen der Mladenov-Gruppe zuzüglich der unverbindlichen Finanzierungszusagen der österreichischen und bulgarischen Banken übersteigen die geplanten Investitionskosten. Weiters sind auch andere wesentliche Voraussetzungen des Term Sheets oder loan offers erfüllt, sodass alle wesentlichen finanziellen Voraussetzungen für verbindliche Finanzierungsvereinbarungen erfüllt sind.

Der Gemeindevorstand hat in seiner Sitzung am 01.08.2024 die Unterlagen in einer 3,5 Stunden dauernden Sitzung durchgelesen und besprochen. Die Stellungnahmen wurden im Anschluss vom Vorstand als sehr umfangreich, ziemlich klar und eindeutig beurteilt. Der Gemeindevorstand hielt es nach interner Diskussion nicht für notwendig, dass die beiden Verfasser ihre Ergebnisse vor dem Gemeinderat präsentieren, wenn die Unterlagen jedem Gemeinderatsmitglied zur Verfügung gestellt werden dürfen und jedes Gemeinderatsmitglied auch die Möglichkeit hat im Vorfeld der Beschlussfassung weitere Fragen zu stellen. Die Zulässigkeit der Weitergabe der Unterlagen wurde durch entsprechende Zustimmungen der Verfasser mit Verweis auf die Vertraulichkeit bestätigt.

Es wurde im Gemeindevorstand einvernehmlich besprochen, dass der Amtsleiter eine Zusammenfassung über die Ergebnisse der beiden Beurteilungen erstellt, welche er mit den Verfassern abgleicht und sodann dem Gemeinderat begleitend zu den beiden Stellungnahmen zur Verfügung stellt.

Im Gemeindevorstand erfolgte am 04.09. eine weitere Beratung zum Thema „Plausibilität der Baukostenschätzung“ und eine Durchsicht der vertraulich übermittelten Vermögenswerte der Mladenov-Gruppe. Beide vorgelegten ergänzenden Unterlagen führten zu keinen Beanstandungen. Dem Gemeinderat wurden daher nach Freigabe des Textes dieser Zusammenfassung durch den Vertragsverfasser und den gerichtlich beeideten Sachverständigen vor 10 Tagen alle entscheidungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt.

### Stellungnahmen und Diskussion im Gemeinderat:

Stephanie Pletzenauer nimmt Bezug auf Seite 23 der Stellungnahme des Wirtschaftsprüfers, wonach ihr bei der Nutzfläche der Chalets und des Personalwohnhauses ein Fehler aufgefallen ist und die Angaben über die Nettogeschoßfläche nicht mit der Summe der gesamten Nettogeschoßfläche zusammenstimmen.

Außerdem habe sie sich betreffend die Baukostenschätzung auf der Internetseite der Wirtschaftskammer erkundigt und als Investitionsrichtwert für die Errichtung eines Hotels in einer 4-Sterne-Kategorie inkl. Einrichtung einen Betrag von 750 – 860 € pro m<sup>3</sup> Baumasse ausfindig gemacht, was nach ihren Berechnungen Baukosten von ca. 91 Millionen Euro ergibt. Der Projektant ist ihrer Meinung nach offenbar von bulgarischen Baukosten ausgegangen, was für sie fragwürdig ist.

Über die Auslegung der Bestätigung der Gesamtfinanzierung lässt es sich ihrer Meinung nach streiten. Sie ist der Ansicht, dass sich der Vertragsverfasser mit seiner rechtlichen Stellungnahme zur Auslegung des Terminus „Gesamtfinanzierungsbestätigung“ selbst eingesteht, dass er die von ihm selbst gewählte Formulierung im Kaufvertrag nicht ausreichend präzisiert hat.

Was die Rechtzeitigkeit des Nachweises der Gesamtfinanzierung betrifft, so beurteilt sie die vom Wirtschaftsprüfer nachgeforderten Unterlagen als Beweis, dass mit 31.12.2023 diese nicht vollständig nachgewiesen wurde. Sie vertritt die Ansicht, dass die Gemeinde aus diesem Grund aus dem Kaufvertrag aussteigen könnte.

Hannes Fleckl gibt an, dass er die Höhe der veranschlagten Baukosten nicht geprüft hat, wobei er aber nicht ausschließen kann, dass diese zu niedrig angesetzt sind. Was die Auslegung des Vertrages anbelangt, so pflichtet er Stephanie Pletzenauer bei. Aufgrund der Nachforderung von Unterlagen nach dem 31.12.2023 sieht er ebenfalls die Möglichkeit für einen Ausstieg aus dem Kaufvertrag, denn wenn man wirklich rauskommen will, dann hätte man das seiner Meinung nach schon gekonnt. Bei einer Schularbeit könne man auch nichts mehr nachreichen.

Der Bürgermeister nimmt die Ansichten der beiden Gemeinderäte zur Kenntnis, teilt die Meinung jedoch nicht und fügt hinzu, dass man die Nachforderung von Unterlagen nicht ohne weiteres als fehlende Beurteilungsgrundlage für den Sachverständigen ansehen kann, sondern diese Nachforderungen der Genauigkeit und Gründlichkeit des gerichtlich beeideten Sachverständigen geschuldet sind und es noch nie ein Hotelprojekt in Fieberbrunn gegeben hat, wo der Investor so detailliert und genau durchleuchtet wurde; der Wirtschaftsprüfer war im Interesse der Gemeinde so streng und hat seinen Auftrag so ernst genommen, dass er weitere Unterlagen zur Gesamtfinanzierungsbestätigung nachgefordert hat, die dann aber wiederum ein positives Gesamtbild ergeben haben. Alexander Jurescha kann nicht nachvollziehen, warum es die Nachforderung der Unterlagen überhaupt gebraucht hat. Thomas Wörgetter führt dazu aus, dass im Wesentlichen Bonitätsdaten angefordert wurden, die keine Grundlage für die Finanzierungsnachweise bilden, sondern der darüber hinausgehenden Prüfung des Investors gedient haben. Für ihn ist ganz klar, dass er sich keinesfalls auf einen Rechtsstreit mit einem Streitwert von 5 bis 8 Millionen Euro oder noch höher mit dem Käufer der Liegenschaft einlassen möchte, denn dieses Risiko kann und will er als Gemeindevertreter nicht verantworten. Zu den von Stephanie Pletzenauer bekannt gegebenen Baukosten bemerkt er, dass sich diese ohne Einrichtung in einer Spanne von 625 bis 720 Euro je m<sup>3</sup> Baumasse laut Wirtschaftskammer bewegen, sodass die Angaben des Projektanten durchaus plausibel sind.

Alexander Jurescha und Christian Walzl äußern sich dahingehend, dass sie einer Hotelansiedlung generell nicht negativ gegenüberstehen, für sie ist nur der Standort des Hotels das Problem. Sowohl sie als auch Hannes Fleckl äußern ihre Bedenken hinsichtlich der dadurch zunehmenden Verkehrsbelastung, dabei schlägt Alexander Jurescha eine Einbahnlösung von Tragstätt über

Mittermoos und Neumoos vor. Der Bürgermeister verweist auf das bestehende Verkehrsgutachten sowie das im Hotel künftig bestehende Shuttle-Angebot für die Hotelgäste. Christian Walzl kritisiert die Auslegung und die Bestimmung über die unverbindliche Finanzierungszusage. Thomas Wörgetter ergänzt dazu, dass es keinen Baubeginn gibt, wenn die abschließende Finanzierung nicht gesichert ist. Der Gemeinderat hat das Anwesen schon vor seiner Mitgliedschaft im Gemeinderat mit dem Ziel und der Zustimmung der Landesregierung zu einer Hotelansiedlung gekauft; er akzeptiert diesen seinerzeitigen Beschluss und verweist darauf, dass mit der Hotelrealisierung große einmalige und laufende Einnahmen verbunden sind und die Gemeinde viele Investitionsvorhaben hat, die auch finanziert werden müssen. Ein Rechtsstreit darf seiner Meinung nach nicht riskiert werden, er teilt die Ansicht von Stephanie Pletzenauer und der Grünen Fraktion nicht, dass man aus dem Kaufvertrag aussteigen könnte. Bürgermeister Walter Astner weist die Behauptung, dass die Gemeinde aus dem Vertrag aussteigen könnte, wenn sie denn wollte, ebenfalls entschieden zurück.

Hannes Fleckl verweist darauf, dass er bei Durchsicht der bisherigen Unterlagen darauf gestoßen ist, dass der Beschluss über die Auswahl des Sachverständigen im Dezember 2023 unter dem TO Punkt „Allfälliges“ ohne Dringlichkeitsantrag gefasst wurde, dass er diesen Mangel der Aufsichtsbehörde angezeigt hat, diese die Rechtswidrigkeit des Beschlusses zwar bestätigt hat, aber auch darauf hinweist, dass daraus keine aufsichtsbehördlichen Schritte einzuleiten sind. Bürgermeister Walter Astner ergänzt dazu, dass der Auftrag nicht zwingend im Gemeinderat hätte beschlossen werden müssen, er hätte den Auftrag auch als Bürgermeister erteilen können, wollte den Gemeinderat aber in die Entscheidung einbinden. Es handelt sich - wenn überhaupt - maximal um einen Formalfehler, der den Beschluss in der Sache selbst aber nicht aufhebt.

#### **Nach den Wortmeldungen schlägt der Bürgermeister auf Grundlage der vorliegenden Stellungnahmen folgenden Beschluss vor:**

Der Gemeinderat folgt der vorliegenden Beurteilung des Vertragsverfassers. Der Gemeinderat kommt nach eingehender Prüfung der Stellungnahme des gerichtlich beeideten Sachverständigen zum Schluss, dass alle finanziellen Voraussetzungen für die vollständige Finanzierung des geplanten Bauprojektes erfüllt sind. Der Gemeinderat bestätigt daher, dass der Käufer rechtzeitige Vertragserfüllung zum 31.12.2023 geleistet hat.

Es erfolgt sodann die Abstimmung über den vom Bürgermeister gestellten Antrag mit folgendem Abstimmungsergebnis:

**Beschluss:** Mehrheitliche Zustimmung zum Beschlussvorschlag des Bürgermeisters und somit zur Bestätigung der fristgerechten Vertragserfüllung des Käufers mit 11 Ja Stimmen und 6 Nein-Stimmen

#### **4. Raumordnung - Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich Tragstätt**

##### **4.1. Aufhebung der vorherigen Erlassungsbeschlüsse und neuerlicher Auflagebeschluss über die Anpassung des Flächenwidmungsplanes hinsichtlich des Widmungswortlautes der bestehenden Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb auf Gst 978 - Reduzierung der maximalen Betten sowie Personalwohnhaus**

Da die Vertragserfüllung im vorherigen Punkt bestätigt wurde, sollen nun textliche Anpassungen zur bestehenden Widmung beschlossen werden, weil die Errichtung einer privaten Krankenanstalt auf dem Tragstätt Areal nicht mehr geplant ist, die Errichtung des Personalwohnhauses zusätzlich im Widmungswortlaut aufzunehmen ist und bei einer Widmungsänderung nur noch die maximale Bettenanzahl festgelegt werden muss, die entsprechend den Vorgaben des Landes Tirol raumordnungsfachlich bei maximal 300 Betten positiv beurteilt wird.

In Abstimmung mit der Tragstätt GmbH wurde das Hotelprojekt mittlerweile auf die neue Bettenobergrenze von 300 Betten angepasst, sodass zunächst die bisherigen Umwidmungsbeschlüsse des Gemeinderates vom 30.09.2021 und 21.02.2022 aufgehoben werden müssen und eine neuerliche Beschlussfassung über eine Umwidmung erforderlich ist.

Laut verkehrstechnischer Untersuchung zu geplanten Umwidmungen im Ortsteil Lehen, erstellt vom Ingenieurbüro für Verkehrswesen Hirschhuber und Einsiedler OG vom 02.08.2022, werden verkehrstechnische Verbesserungen empfohlen. Hierfür werden Grundstücke vom Eigentümer der Liegenschaft EZ 90076 benötigt; die Zustimmungserklärung zu den Verbesserungsmaßnahmen liegt seitens des betroffenen Grundeigentümers vor, sodass eine ausreichende Verkehrserschließung gegeben ist. Die Zufahrt zum Hotelgrundstück erfolgt über bestehende Weganlagen. Die ebenfalls schon bestehende Weganlage ab der Hotelzufahrt über die Grundstücke 4351, 881, 980/1 und 960 wird als Zufahrt zum Personalwohnhaus sowie als Zufahrt für Einsatzfahrzeuge und Lieferanten verwendet und durch einen Nachtrag zum Kaufvertrag und eine Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers geregelt.

Laut verkehrstechnischer Untersuchung zu geplanten Umwidmungen im Ortsteil Lehen, erstellt vom Ingenieurbüro für Verkehrswesen Hirschhuber und Einsiedler OG vom 02.08.2022, werden verkehrstechnische Verbesserungen empfohlen.

- Die Fahrbahnbreite soll, ausgehend vom Objekt Am Berg 2 bis zur Kreuzung Lehen-Am Berg mindestens 4,5 m betragen; zusätzlich soll ein Gehsteig errichtet werden, der je nach Verfügbarkeit des Straßenraums mindestens 0,9 - 1,5 m breit angelegt werden soll. Die vorhandene asphaltierte Straßenbreite weist in der Natur Breiten von derzeit 5,50m bis 6,97m auf, sodass die Errichtung des empfohlenen Gehweges auch ohne weitere Grundabtretungen möglich ist.
- Die Fahrbahnbreite soll, ausgehend von der Kreuzung Lehen – Am Berg bis zur Zufahrt Lehen 2 bis Lehen 18 eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,5 m betragen. Die derzeit vorhandene Fahrbahnbreite beträgt im Bereich dieses übersichtlichen Flachstücks zwischen 4,85 m und 5,12 m, sodass in diesem Bereich bis zur notwendigen Errichtung einer LKW-LKW Begegnung im Kreuzungsbereich der Zufahrt zu den Objekten Lehen 2 bis Lehen 18 keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Die Herstellung einer LKW-LKW Begegnung ist in diesem Bereich durch den Raumordnungsvertrag mit dem Grundeigentümer sichergestellt.
- Ab der Zufahrt zu den Objekten Lehen 2 - 18 bis zur Einfahrt zum Hotel Großlehen ist die erforderliche Fahrbahnbreite von 5,2m samt Möglichkeit einer weiteren LKW-LKW Begegnung durch den Raumordnungsvertrag mit dem Grundeigentümer sichergestellt, sodass die vom Verkehrsplaner empfohlenen Verbesserungen der Straße jederzeit möglich sind und die Umsetzung im Zuge der geplanten Aufschließung des Siedlungsareals Lehen bzw. im Zuge der Errichtung der Hotelanlage Tragstätt sichergestellt ist.
- Ab dem südlichen Ende des Hotels Großlehen bis zur Einfahrt des Hotels Tragstätt ist die erforderliche Fahrbahnbreite von 4,5m zuzüglich einer LKW-LKW Begegnung auf Sicht ebenfalls durch die Vereinbarung mit dem Grundeigentümer sichergestellt, sodass die vom

Verkehrsplaner empfohlenen Verbesserungen der Straße jederzeit möglich sind und die Umsetzung im Zuge der geplanten Errichtung der Hotelanlage Tragstätt sichergestellt ist.

Zusammengefasst: Alle vom Verkehrsplaner empfohlenen Maßnahmen können umgesetzt werden.

Mit Abschluss des Kaufvertrages hat sich die Marktgemeinde Fieberbrunn bereits im Zuge der Erstwidmung im Jahr 2011 dazu verpflichtet, die seinerzeit ebenfalls angekauften landwirtschaftlichen Grundstücke als Ausgleichsmaßnahme entsprechend einem beim ökologischen Planungsbüro „Fa. Projekt GmbH“ beauftragten Maßnahmenkatalog künftig zu erhalten und zu pflegen. Zweck dieses Maßnahmenkatalogs ist der Erhalt des landschaftlich wertvollen Hinterlands und die Verbesserung und Attraktivierung der Erholungslandschaft für Einheimische und für Gäste durch die Errichtung von Moortümpeln, kleinen Teichen sowie Wegen, Stegen und Aufenthaltsbereichen.

Für die Betriebsführung des Hotels liegt ein auf 25 Jahre abgeschlossener Pachtvertrag sowie ein Owners Agreement Vertrag mit dem Mutterkonzern Marriot vor, der noch an die reduzierte Bettenanzahl anzupassen ist, sobald die Planungsarbeiten hierfür einvernehmlich abgeschlossen sind. Die vorgelegte Finanzierungsstruktur und die Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurden durch einen gerichtlich beeedeten Sachverständigen (Wirtschaftsprüfer) einer Plausibilitätsprüfung unterzogen.

Die touristische Standorteignung wurde im Zuge der Erstwidmung im Jahr 2011 raumordnungsfachlich bestätigt. Die Wichtigkeit eines Leitbetriebs für das Pillerseetal, welche dieses Hotel mit der geplanten 5 Sterne Kategorie zweifelsfrei erfüllt, wurde in der regionalen Tourismusstudie aus dem Jahr 2023 neuerlich bestätigt. Die Nächtigungszahlen des Pillerseetals lagen zB vor 30 Jahren im Tourismusjahr 1990/91 mit 1.095.000 Nächtigungen höher als zB im letzten Tourismusjahr 2022/23 mit 991.000 Nächtigungen. Ein Zuwachs an Nächtigungen ist somit nachweislich nicht erkennbar, sodass von einem Überschießen an Gästebetten keine Rede sein kann.

Ca. 38 % der Widmungsfläche wird für die Errichtung der Gebäude und der Weganlagen benötigt, ca. 62 % der Widmungsfläche entfällt auf Freianlagen. Das Areal soll großzügig mit Blumenwiesen und Baumbeständen bepflanzt werden, um die Erholungslandschaft nicht nur außerhalb des Hotelgrundstücks, sondern auch auf dem Hotelgrundstück so schön wie möglich zu belassen.

Die notwendigen Fachstellungnahmen liegen in positiver Weise vor. Der Beurteilung der naturkundefachlichen Amtssachverständigen zu Folge werden durch die gegenständlich beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes die Naturschutzinteressen in Summe gering beeinträchtigt. Auch seitens der WLV bestehen keine Einwände, weil keine Gefährdung gegeben ist. Aus Sicht der örtlichen Raumplanung besteht kein Einwand, da die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes den Vorgaben des ÖRK entspricht und keine Nutzungskonflikte zu Bestandsnutzungen verursacht. Der Standort wurde und wird aus raumordnungsfachlicher Sicht für die Errichtung eines touristischen Betriebes für zulässig erachtet. Andere Nutzungen, wie zB eine Wohnnutzung, sind raumordnungsfachlich abzuweisen. Die Erlassung eines Bebauungsplanes ist aufgrund der Widmung als Sonderfläche nach § 48 TROG verpflichtend.

Der Bürgermeister beantragt daher

- die Aufhebung der vorangegangenen oben angeführten Erlassungsbeschlüsse aus den Jahren 2021 und 2022 sowie

- die Beschlussfassung über die Auflage der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich des Grundstückes Nr. 978 – Lehen, Tragstätt gemäß Änderungsplan des Raumplaners Arch. Stephan Filzer vom 10.04.2024 zu GZ eFWP 403-2024-00005, FF134/23 wie folgt

Umwidmung von

**Grundstück 978:**

von Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb gem. § 48, Festlegung der Höchstzahl der zulässigen Beherbergungsbetten und -räume iVm. § 43 (7) standortgebunden, Festlegung Zähler: 4, Festlegung Erläuterung: mit privater Krankenanstalt mit einer höchstzulässigen Anzahl von 350 Gästebetten und 160 Räumen zur Beherbergung von Gästen, max. Betten: 350, Anzahl Beherbergungsräume 160

in

Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb gem. § 48, Festlegung der Höchstzahl der zulässigen Beherbergungsbetten und -räume iVm § 43 (7) standortgebunden, Festlegung Zähler: 6, Festlegung Erläuterung: 1 Personalwohnhaus mit höchstens 61 Wohnungen, max. Betten: 300, max. Beherbergungsgebäude: 6

Hannes Fleckl fügt zum Verkehrsgutachten hinzu, dass es wünschenswert und sinnvoll wäre, wenn ein Gehsteig bis zum neuen Siedlungsareal im Bereich Lehen verwirklicht werden könnte.

**Beschluss:** Mehrheitliche Genehmigung  
mit 11 Ja-Stimmen und  
6 Nein-Stimmen

**4.2. Auflagebeschluss über den Entwurf eines Bebauungsplanes betreffend Gst. 978 im Bereich Tragstätt**

Es wird eine Baufluchtlinie im Abstand von 10 Metern parallel zur Straßenfluchtlinie festgesetzt; es gilt eine offene Bauweise mit Mindestabständen von 0,6. Im Bereich der nordwestlichen Grundgrenze wurde eine Baugrenzlinie mit einem größeren Abstand als dem Mindestabstand, nämlich mit 6 Metern, festgelegt. Die Baumassendichte wurde mit mindestens 1,5 festgelegt; für die einzelnen Gebäude wurden maximale Bauhöhen vorgegeben.

Das Haupthaus ist größtenteils zwischen 14 und 20 m hoch geplant, die Dachlandschaft ist stark gegliedert. Das Gelände auf der Parzelle weist eine deutliche Ost- bis Nordosthanglage auf. Der Höhenunterschied zwischen der westlichen Ecke und dem nordöstlichen Bereich am unteren Rand der Parzelle liegt bei circa 21 Metern.

Die naturschutzrechtliche Bewilligung der BH Kitzbühel stammt vom 17.01.2012 und muss nach Fertigstellung der Planunterlagen im Rahmen des adaptierten Hotelprojekts neu beantragt werden. Zur bestmöglichen Einbindung der Hotelanlage in das Ortsbild soll im naturschutzrechtlichen Bewilligungsverfahren sichergestellt werden, dass der landschaftspflegerische Begleit- und Maßnahmenplan der projekt gmbh, technisches Büro für Landschaftsplanung, auf dem Hotelgrundstück verpflichtend umgesetzt wird.

Der Bürgermeister beantragt die Beschlussfassung über die Auflage des vom örtlichen Raumplaner Arch. DI Stephan Filzer des Büro Filzer.Freudenschuss Architektur und Raumplanung ZT OG

ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplans „Tragstätt-Marriot Hotel“ vom 10.04.2024 zu GZl.: FF135/23

**Beschluss:** Mehrheitliche Genehmigung mit  
11-Ja-Stimmen und  
6-Nein-Stimmen

## **5. Genehmigung Nachtrag zum Kaufvertrag vom 11.11.2021 betreffend die Liegenschaft EZ 1519, Gst. 978 und Beschlussfassung über die Verwendung des Kaufpreiserlöses der Liegenschaft Tragstätt**

Der Bürgermeister verliest den eingereichten Antrag der 3 Gemeinderatsparteien Liste Fieberbrunn (BGM LISTE), WIR für Fieberbrunn – Bürgerliste für ALLE (JUFI) und Gemeinsam für Fieberbrunn (GFF).

Die obgenannten Gemeinderatsparteien haben die Kaufverträge zum Verkauf des Hotelgrundstücks Tragstätt in der alten Gemeinderatsperiode, also vor 2022 beschlossen und genehmigt und stellen daher auch den Antrag auf Genehmigung des Nachtrags zum Kaufvertrag und auf Verwendung des Verkaufserlöses wie folgt:

Der Käufer hat die Auflagen des Kaufvertrages bisher erfüllt, hat schon mehrere Millionen Euro als Vorleistung in die Projektentwicklung investiert und ist auch bereit, ohne Verhandlungen über eine allfällige Kaufpreisreduzierung die Verringerung der vereinbarten Bettenanzahl und der vereinbarten Chaletanzahl in Kauf zu nehmen. Er hat sich damit aus unserer Sicht das Vertrauen der Gemeinde erarbeitet, weshalb es auch vertretbar ist, dass der Verkauf nunmehr einschließlich der Grundbuchseintragung durchgeführt wird und die aufschiebenden Bedingungen aufgelöst werden.

Außerdem ist die Realisierung des Kaufpreiserlöses wegen der gestiegenen Zinsen für das Grundstücksdarlehen im Interesse der Gemeinde. Beim Ankauf des Anwesens Tragstätt und der damit verbundenen Darlehensaufnahme in Höhe von 2,3 Mio € wurde uns von der Aufsichtsbehörde vorgeschrieben, bei Realisierung des Verkaufserlöses eine Darlehenstilgung zumindest in Höhe der aushaftenden Darlehenssumme dieses Grundankaufs vorzunehmen. Diese Auflage wird mit dem Beschlussvorschlag mehr als erfüllt. Die jährlichen Annuitäten verringern sich durch diese Maßnahme beim derzeitigen Zinsniveau um ca. 305.000 € p.a.

Wir stellen daher den Antrag den Kaufpreiserlös größtenteils zur Schuldentilgung zu verwenden, damit zusammen mit der geplanten Betriebsansiedlung wieder ausreichend finanzieller Freiraum für die Realisierung der größten anstehenden Projekte „Feuerwehrentrale, Hochwasserschutzprojekt, Übersiedlung Musikkapelle und Musikpavillon mit Dorfkerngestaltung, Investitionen in die Pflege sowie der notwendigen Sanierung von Gemeindegebäuden“ zur Verfügung stehen.

Die Verwendung des Kaufpreiserlöses wird wie folgt vorgeschlagen:

- Erlös 3.900.000 €
- Köst vom Veräußerungsgewinn ca. 250.000 €
- Tilgung Darlehen Kindergarten Hypo 517.000 € Ende 2024

- Tilgung Darlehen Pflegeheim Hypo 739.000 € Ende 2024
- Tilgung Darlehen Pflegeheim Raiba 718.000 € Ende 2024
- Teiltilgung Darlehen Grundstücke 750.000 € Ende 2024
- Sanierung von Gemeindegebäuden 900.000 € Freigabe und Entscheidung unter gewissen Voraussetzungen

Die gesamte Entschuldung wird daher mit ca. 2.724.000 € vorgeschlagen – dies entspricht ca. 75% des Erlöses abzüglich Körperschaftssteuer auf den Veräußerungsgewinn.

Der laufende Bruttoüberschuss der Marktgemeinde ist für das Jahr 2023 laut Berechnung der Gemeindeaufsicht mit ca. 1.323.000 € ausgewiesen, der laufende Schuldendienst (Zins und Tilgung) mit ca. 746.000 €, was einen Verschuldungsgrad von 56,4 % bedeutet. Zieht man die geplante Reduktion des Schuldendienstes in Höhe von 305.000 € ab, so ergibt sich ein reduzierter Verschuldungsgrad von 33,3 %, womit wir im Tirol Vergleich wieder zu den Gemeinden mit soliden und guten Finanzen zählen. Prognosen für die Zukunft können daraus wegen der vielfältigen Investitionsvorhaben keine abgeleitet werden; es wird also weiterhin die Devise gelten, „mit Maß und Ziel“ zu investieren.

Der nach der obgenannten Darlehenstilgung verbleibende Veräußerungsgewinn soll in Höhe von 900.000 € dazu verwendet werden, um ansonsten nur schwer zu finanzierende Investitionen in die Sanierung von Gemeindegebäuden zu reservieren; als Beispiele hierfür können die Mittelschule, die Volksschulen oder das Aubad genannt werden.

Die Entscheidung, in welche Gemeindegebäude diese Geldmittel investiert werden, soll im Gemeinderat erst gefasst werden, wenn folgende Punkte erfüllt sind:

- mit Zufluss des Verkaufserlöses,
- nach Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung der Umwidmung des Hotelprojektes Tragstätt und Vorliegen eines Baubescheides für das geplante Hotelprojekt sowie
- Zusicherung der Landesregierung, welche Investitionen in das Hallenbad in welcher Höhe bezuschusst werden,

Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Reinerlös in Höhe von 900.000 € einer Investitionsrücklage zugeführt.

Bevor es zur Beschlussfassung des obgenannten Vorschlags über die Verwendung des Kaufpreiserlöses kommt, muss der vorliegende Nachtrag zum Kaufvertrag genehmigt werden. Dazu wird zunächst folgende Entwicklung in Erinnerung gerufen:

Zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses war es noch unbekannt, dass eine Reduzierung der Bettenanzahl von 350 Betten auf 300 Betten und der ursprünglich vereinbarten 10 Chalets auf 5 Chalets erforderlich ist. Deshalb wurde von der Tragstätt GmbH zum vertraglich vereinbarten Termin Ende des Jahres 2022 ein Bauansuchen mit 350 Betten eingereicht und erst anschließend an die endgültige negative Beurteilung durch das Land Tirol mit der Umplanung auf 300 Betten, mit der Neustrukturierung der Gesamtfinanzierung und mit der Anpassung der Pachtvertragsbedingungen begonnen. Diese behördliche, damals noch nicht vorhersehbare Maßnahme hat bekannterweise zu Zeitverzögerungen geführt, die in Bezug auf den abgeschlossenen Kaufvertrag nicht einseitig zu Lasten des Käufers ausgelegt werden können.

Der neue Tiroler Weg, verbunden mit der Vorgabe von maximal 300 Betten für neue Großbeherbergungsbetriebe, davon maximal 5 Chalets, erfordern eine beiderseits einvernehmliche Vertragsanpassung nach Vorlage der Gesamtfinanzierungsbestätigung.

Egal, ob jemand dem Hotelprojekt heute noch so positiv wie früher gegenübersteht oder nicht; es ist eine der wichtigsten Aufgaben eines Gemeindevertreters, jeden Schaden von der Gemeinde abzuwehren und damit die Vertragserfüllung zu unterstützen. Jede andere Vorgangsweise würde wahrscheinlich zu einem Schaden in Höhe von mehreren Millionen Euro führen, den sich unsere Gemeinde nicht leisten könnte.

Dass die Gemeinde den Verkaufserlös für die Finanzierbarkeit der anstehenden großen Investitionen - wie sie schon im Antrag erwähnt sind – dringend benötigt, sollte jeder Gemeinderat wissen und auch den Gemeindebürgern nicht verschwiegen werden.

**In Anbetracht der obgenannten Umstände und der bestätigten Vertragserfüllung des Käufers wird vorgeschlagen, einen Nachtrag zum Kaufvertrag, zusammengefasst mit folgendem Inhalt abzuschließen:**

- Der Verkaufserlös wird realisiert, alle bisherigen aufschiebenden Bedingungen und der bisherige Passus über eine Konventionalstrafe werden wegen der festgestellten Vertragserfüllung aufgehoben
- Der Gemeinderat beschließt die Flächenwidmungsplanänderung auf 300 Betten, 5 Chalets und 1 Personalwohnhaus (zunächst am heutigen Tag mit einem Auflagebeschluss)
- Die Voraussetzung für die Erlaubnis zum Baubeginn „Vorlage aller für die Projektfinanzierung abzuschließenden und unterfertigten Kreditverträge“ bleibt aufrecht

Anstelle der aufschiebenden Bestimmungen räumt die Tragstätt GmbH als Käuferin des Grundstücks 978 der Marktgemeinde Fieberbrunn in EZ 1519

- a) Ein Veräußerungs- und Belastungsverbot bis zum Vorliegen der erstinstanzlichen bau-, gewerbe-, wasser- und naturschutzrechtlichen Bewilligungen, längstens bis zum 30.06.2027 ein. Bei Verstoß hat die Tragstätt GmbH eine Konventionalstrafe von 1.250.000 € zu bezahlen; dies entspricht der Höhe nach der bisherigen Konventionalstrafe bei Nichteinhaltung der Termine.
- b) Ein Wiederkaufsrecht um einen Kaufpreis von 2.000.000 € ein, wenn mit dem Bau der geplanten Hotelanlage nicht binnen 18 Monaten nach rechtskräftigem Vorliegen der behördlichen Bewilligungen begonnen wurde.

Das zuletzt am 11.11.2021 abgeschlossene Kaufgeschäft kommt mit Beschlussfassung des Gemeinderates und der anschließenden beiderseitigen Unterfertigung des Nachtrags zum Kaufvertrag damit rechtswirksam zustande.

Durch den Entfall der aufschiebenden Bedingungen soll sichergestellt werden, dass der Käufer bzw. die Tragstätt GmbH über das Grundstück verfügen kann, weil

- sie die Finanzierbarkeit der geplanten Hotelanlage ausreichend nachgewiesen hat und
- sie die behördlichen Genehmigungen und die endgültige Finanzierung damit schneller erreichen kann.

Im Nachtrag zum Kaufvertrag findet sich auch eine neue Regelung der Zufahrt zum Personalhaus wie folgt:

Die Verwendung der bestehenden Zufahrt zum Loipenparkplatz und anschließend zum Personalwohnhaus wurde sowohl von der naturkundefachlichen Sachverständigen in Abstimmung mit dem Planungsbüro für die naturschutzrechtliche Bewilligung als auch vom Raumplaner für

wichtig und richtig beurteilt, um die Bodenversiegelung auf ein unbedingt notwendiges Ausmaß zu reduzieren, damit nicht mehrere Wegenanlagen nebeneinander errichtet werden müssen.

Die Marktgemeinde Fieberbrunn ist Eigentümerin der Grundstücke 881 und 980/1, KG 82102 Fieberbrunn. Sie räumt hiermit der Tragstätt GmbH als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1519 die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art zum Grundstück 978 entlang der bestehenden Zufahrtsstraße ein, wobei dieses Zufahrtsrecht vorwiegend nur von den Bewohnern des Personalwohnhauses, von Einsatzfahrzeugen und von Lieferanten ausgeübt werden darf. Die Herstellung dieser Zufahrtsstraße hat entsprechend den Vorgaben der Naturschutzbehörde und auf Kosten der Tragstätt GmbH zu erfolgen. Im Gegenzug für diese Dienstbarkeitserrichtung errichtet die Tragstätt GmbH am südöstlichen Rand des Hotelgrundstücks einen Umkleide-, Besprechungs- und Lagerraum samt WC Anlage. Diese Räumlichkeiten werden künftig dem Skiclub Fieberbrunn, Sektion Langlauf sowie den Benützern der Winterwanderwege, der Loipen und der Rodelbahn zur öffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt, wobei Details dazu noch im beiderseitigen Einvernehmen geregelt werden und die Nutzung auch den Hotelgästen zur Verfügung stehen soll.

Der Bürgermeister beantragt somit folgende Beschlussfassung:

- die Genehmigung des vorliegenden Nachtrags zum Kaufvertrag und
- die Zustimmung zur Verwendung des Kaufpreiserlöses entsprechend dem vorgelegten Antrag der 3 Gemeinderatsfraktionen Liste Fieberbrunn (BGM LISTE), WIR für Fieberbrunn – Bürgerliste für ALLE (JUFI) und Gemeinsam für Fieberbrunn (GFF) in Höhe von 2.724.000 € zur Darlehenstilgung und in Höhe von 900.000 € als Rücklagenzuführung, zweckgebunden für die Sanierung von Gemeindegebäuden.

Auf Anfrage von Hannes Fleckl wird bestätigt, dass das Veräußerungsverbot bis 2027 befristet ist und dass ein Wiederkaufsrecht nur dann besteht, wenn mit dem Baubeginn nicht innerhalb von 18 Monaten nach Vorliegen aller behördlichen Genehmigungen begonnen wird. Sollte die Bewilligung bis 30.06.2027 also nicht vorliegen, dann erlischt das Veräußerungsverbot. Weiters wird dazu ergänzt, dass entsprechend den aktuell gültigen raumordnungsrechtlichen Bestimmungen auch die Widmung als Sonderfläche innerhalb von 5 Jahren erlischt, wenn mit dem Bau nicht binnen 5 Jahren nach rechtskräftiger Widmung begonnen wird.

Stephanie Pletzenauer regt an, dass die Benützung des geplanten Mehrzweckgebäudes nicht nur dem Skiclub und den Langläufern, sondern möglichst allen Fieberbrunnern eröffnet werden sollte. Der Bürgermeister nimmt diese Anregung entgegen und berichtet, dass die erforderliche Benützungsvereinbarung erst im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung abzuschließen ist.

#### **Beschlüsse:**

- Mehrheitliche Genehmigung des Beschlussvorschlages des Bürgermeisters bzw. der antragstellenden 3 Gemeinderatsparteien mit 11 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen betreffend die Genehmigung des vorliegenden Nachtrags zum Kaufvertrag.
- Einstimmige Genehmigung des Beschlussvorschlages des Bürgermeisters bzw. der antragstellenden 3 Gemeinderatsparteien betreffend die Verwendung des Kaufpreiserlöses.

## **6. Genehmigung der Vereinbarung zwischen Markus Geisl und der Marktgemeinde Fieberbrunn über Grundabtretungen Straße „Lehen“ und Kostenvereinbarung Erschließungsarbeiten Lehen – Großlehen – Tragstätt**

Der Gemeinderat hat am 06.12.2023 einen Raumordnungs- und Projektsicherungsvertrag mit Markus Geisl beschlossen, der neben der möglichen Vergabe von leistbaren Baugrundstücken u.a. auch eine Kostenübernahme der Aufschließung des neuen Siedlungsareals durch die Gemeinde in der Höhe von einem Drittel der gesamten Aufschließungskosten innerhalb des Siedlungsareals und einschl. Retentionsbecken und Oberflächenwasserkanal bis zur Großache beinhaltet.

Weiters übernimmt die Gemeinde 100% der Kosten der Straßenverbreiterungen bis zum Kreuzungsbereich Großlehen- Kleinlehen und bezahlt 25 € je m<sup>2</sup> für Straßenablösen entlang der Lehenzufahrt bis zu diesem Kreuzungsbereich.

Im Raumordnungsausschuss wurden am 25.07.2023, am 05.09.2023 und am 07.11.2023 weitere Bedingungen vorberaten und genehmigt, wenn das Hotelprojekt Tragstätt verwirklicht wird; diese Bedingungen sind in der vorliegenden Vereinbarung niedergeschrieben und beinhalten insbesondere folgende Punkte:

- Gemeinde übernimmt statt 1/3 der gesamten Aufschließungskosten 50% der Aufschließungskosten innerhalb des Siedlungsareals und einschl. Retentionsbecken und Oberflächenwasserkanal bis zur Großache
- Gemeinde übernimmt 50 % der Kosten der gewünschten bzw. beabsichtigten Straßenverlegung im Bereich Großlehen; 50 % übernimmt Markus Geisl
- Gemeinde bezahlt 25 € je m<sup>2</sup> für Straßenabtretungen entlang der Lehenstraße ab Kreuzungsbereich Großlehen-Kleinlehen bis Tragstätt
- Gemeinde übernimmt die Zufahrtsstraße „Lehen“ ab Kreisverkehr bis Tragstätt ab Erteilung der Baubewilligung des Hotels Tragstätt als Gemeindestraße

Die Übernahme dieser Mehrkosten ist wie folgt zu rechtfertigen:

- Die Grundabtretungen erfolgen zu einem Freilandpreis
- Die Erschließungsleitungen und Infrastrukturbauten werden teilweise für das neue Siedlungsgebiet und teilweise für das Hotelprojekt Tragstätt errichtet und verwendet
- Die Straßenverlegung im Bereich des Hotel Großlehen dient auch dazu, dass der vermehrte Verkehr möglichst geringe störende Einflüsse auf den Betrieb des Hotels Großlehen hat und eine Verbesserung der Parkplatzsituation realisiert wird
- Mit der Betriebsansiedlung des Hotel Tragstätt sind neben dem Verkaufserlös zusätzliche hohe Einnahmen aus dem Verkehrsaufschließungsabgabengesetz sowie aus den Wasser- und Kanalanschlussgebühren verbunden, die zur Finanzierung dieser Ausgaben herangezogen werden.

Die Vereinbarung erlangt nur dann Gültigkeit, wenn es tatsächlich zur Realisierung des Hotelprojektes kommt. Dies ist spätestens dann sichergestellt, wenn die behördlichen Bewilligungen rechtskräftig vorliegen und die Einnahmen aus dem Erschließungskostenbeitrag zugeflossen sind.

Hannes Fleckl kritisiert die vorliegende Vereinbarung; er kann nicht nachvollziehen, warum der durch das Hotel Tragstätt entstehende zusätzliche Verkehr Auswirkungen auf das Hotel Großlehen haben soll, auf das Siedlungsgebiet jedoch nicht. In Zusammenhang mit dem schon beschlossenen Raumordnungs- und Projektsicherungsvertrag hat sich der Eigentümer des Hotel Großlehen seiner

Meinung nach durch den Abschluss der vorliegenden Vereinbarung „ein schönes Filetstück“ gesichert.

**Beschluss:** Mehrheitliche Genehmigung der vorliegenden Vereinbarung unter der aufschiebenden Bedingung der Realisierung des Hotelprojektes Tragstätt mit 11 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen

## **7. Raumordnung - Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes**

### **7.1. Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich Schweinesten betreffend Gst. 474/7 - Ausweisung eines baulichen Entwicklungsbereiches**

Das Grundstück Nr. 474/7 steht im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Geschwister und sind diese Eigentümer nunmehr übereingekommen, dass eine Eigentümerin aus diesem großen Grundstück ein künftiges Baugrundstück herauslöst und dieser Bereich in ihr alleiniges Eigentum überführt werden soll bzw. von ihr erworben wird. Diese Fläche soll künftig als Baugrundstück für die Familie der nunmehrigen Alleineigentümerin dienen. Voraussetzung für die Durchführung des Kauf- und Realteilungsvertrag zwischen den jetzigen Eigentümern und Grundlage für eine künftige Bauland-Widmung bildet die Ausweisung eines baulichen Entwicklungsbereiches im Örtlichen Raumordnungskonzept. Der Eigenbedarf der Familie der nunmehrigen Eigentümerin zur Bebauung mit einem Wohnhaus zur Nutzung als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen und Schaffung von dauerhaftem Wohnraum bildet die Grundlage dieser Angelegenheit und ist auch vertraglich sichergestellt.

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung besteht kein Einwand gegen die Erweiterung des baulichen Entwicklungsbereiches und ist in weiterer Folge eine Parzelle für den Bauplatz zu bilden. Vorgaben der TINETZ und der WLV sind durch entsprechende Fachstellungen zu berücksichtigen.

Die gegenständlich angestrebte Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes wird vom Bau- und Raumordnungsausschuss befürwortet, sodass der Bürgermeister folgende Beschlussfassung beantragt:

Auflage und gleichzeitige Erlassung der Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich Schweinesten gemäß Änderungsplan des Raumplaners Arch. DI Stephan Filzer vom 24.09.2024 zu GZl.: FF094/24 wie folgt:

Erweiterung des baulichen Entwicklungsbereiches für eine vorwiegend Wohnnutzung, Raumstempel W 16, Zeitzone z1 und Dichtezone D1, im Bereich des Grundstückes Nr. 474/7 - Schweinesten. Es muss ein Bauplatz mit bodensparenden Ausmaßen gebildet werden.

Der Erlassungsbeschluss ist wirksam, wenn während der Auflage- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahmen einlangen.

**Beschluss:** Einstimmige Genehmigung des Antrages

## **7.2. Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich Lehmgrube/Gebraweg betreffend die Gst. 791/1 und .619 - Ausweisung eines baulichen Entwicklungsbereiches**

Die Eigentümer beabsichtigen für sich und ihre Familie das bestehende, in die Jahre gekommene Wohnhaus zu sanieren und einen Zubau zur Deckung ihres dauernden Wohnbedarfes und Begründung ihres Lebensmittelpunktes zu errichten. Der künftige Bauplatz besteht aus mehreren Grundstücken, welche in weiterer Folge vereinigt werden sollen, um darauf das Vorhaben realisieren zu können. Die gesamte Fläche ist zum überwiegenden Teil bereits als baulicher Entwicklungsbereich im Örtlichen Raumordnungskonzept ausgewiesen und soll nun gesamtheitlich eine verhältnismäßig kleinere Fläche als neue Siedlungsentwicklungsfläche hinzugenommen werden.

Die angestrebte Erweiterung des baulichen Entwicklungsbereiches im ÖRK bildet die Voraussetzung für die Widmung in Bauland- Gemischtes Wohngebiet, was als unmittelbar nächster Schritt beabsichtigt ist, um die Grundlage für die geplante Bebauung zu schaffen.

Die beabsichtigte Bebauung befindet sich in Abstimmung mit der WLW sowie dem Baubezirksamt Kufstein, Abteilung Wasserbau. Aus Sicht der örtlichen Raumplanung besteht kein Einwand gegen die angestrebte Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Der Bau- und Raumordnungsausschuss befürwortet das Vorhaben und beantragt der Bürgermeister unter Verweis auf die als positiv zu sehende Verdichtung von Wohnraum daher die Beschlussfassung der Auflage und gleichzeitige Erlassung der Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich Lehmgrube/Gebraweg gemäß Änderungsplan des Raumplaners Arch. DI Stephan Filzer vom 16.09.2024 zu GZL.: FF090/24 wie folgt:

Erweiterung des baulichen Entwicklungsbereiches für eine vorwiegend Wohnnutzung, Raumstempel W 12, Zeitzone z1 und Dichtezone D2, im Bereich der Grundstücke Nr. 791/1, .619 am Gebraweg.

Der Erlassungsbeschluss ist wirksam, wenn während der Auflage- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahmen einlangen.

**Beschluss:** Einstimmige Genehmigung des Antrages

## **8. Raumordnung - Änderung des Flächenwidmungsplanes und Erlassung eines Bebauungsplanes zur Verwirklichung einer Wohnhausanlage im Bereich Neumoos betreffend Gst. 803/1 (subjektgefördertes Wohnbauprojekt)**

Der Grundeigentümer hat im Bereich des sogenannten „Maurerfeldes“ im Ortsteil Neumoos ein im örtlichen Raumordnungskonzept bereits als baulicher Entwicklungsbereich ausgewiesene Fläche an einen Bauträger veräußert, welcher auf dem Areal eine Wohnhausanlage mit 33 Eigentumswohnungen errichten möchte. Die Hälfte der Wohnnutzfläche wird der Wohnbauförderung im Sinne der Subjektförderung und weitere 25% einem Preisdeckel unterliegen.

Die von der Architektengruppe P3 geplante Wohnhausanlage wird aus 3 Einzelbaukörpern bestehen, wobei die Häuser 1 und 2 auf einer Tiefgaragenanlage aufgebaut werden. Das Haus 3

westlich soll aufgrund der Topografie um circa 1 Geschöß höher situiert werden und hat eine eigene kleine Tiefgarage mit separater Zufahrt von Westen her. Alle Baukörper sollen drei Geschöße aufweisen. Angrenzend an den Bauplatz der Wohnanlage soll die verkehrsmäßige Erschließung verbessert werden. Dies umfasst u.a. die Aufweitung der „S-Kurve“ östlich des Bauplatzes bei der Neumoos-Auffahrt als auch die Schaffung eines Gehstreifens entlang der bestehenden Zufahrtsstraße nördlich des Bauplatzes.

Im Bereich des benachbarten Grundstücks Nr. 805 soll die minimale Baulandfehlstelle ergänzt werden.

Der Bau- und Raumordnungsausschuss hat sich mit diesem Projekt seit November 2022 intensiv beschäftigt und die Rahmenbedingungen erarbeitet. Der nunmehr vorliegende Entwurf des Projektes sowie die entsprechende Straßenplanung sowie der Anteil an leistbarem Wohnraum bildet die Grundlage für die nunmehr angestrebte Widmung des Bauplatzes samt geplanter Verkehrsflächen.

Dem Gemeinderat wurden die Projektunterlagen bestehend u.a. aus einer Bebauungsstudie samt Materialkonzept vorab bereits zur Verfügung gestellt bzw. wurden die Unterlagen auch im zuständigen Ausschuss mehrfach behandelt und positiv beurteilt. Die erforderlichen Fachstellungnahmen liegen vor und werden diese auch im für den Bauplatz laut Vorgabe des Örtlichen Raumordnungskonzept zwingend erforderlichen Bebauungsplan ihren Niederschlag finden. Aus Sicht der örtlichen Raumordnung besteht kein Einwand gegen die Umsetzung des geplanten Projektes.

Aufgrund der positiven Beurteilung des Bau- und Raumordnungsausschusses und des örtlichen Raumplaners beantragt der Bürgermeister folgende Beschlussfassungen:

### **8.1. Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Änderung des Flächenwidmungsplanes betreffend Gst. 803/1 u.a. - Umwidmung von Freiland in Bauland-Wohngebiet**

Der Bürgermeister beantragt die Beschlussfassung über die Auflage und gleichzeitige Erlassung der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich Neumoos gemäß Änderungsplan des Raumplaners Arch. DI Stephan Filzer vom 11.09.2024, eFWP 403-2024-00007 zu GZl.: FF089/24 wie folgt:

Der Erlassungsbeschluss ist wirksam, wenn während der Auflage- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahmen einlangen.

#### **Umwidmung von (alle KG Fieberbrunn)**

sowie Festlegungen des Verlaufs geplanter Straßen und Verkehrswege

##### Grundstück 802/1

rund 86 m<sup>2</sup> von FL - Freiland § 41

in FL - Freiland § 41 sowie VPLÖ – Geplante örtliche Straße § 53.1

##### Grundstück 803/1

rund 4 m<sup>2</sup> von FL - Freiland § 41

in FL - Freiland § 41 sowie VPLÖ – Geplante örtliche Straße § 53.1  
sowie  
rund 3254 m<sup>2</sup> von FL - Freiland § 41  
in W - Wohngebiet § 38 (1)

#### Grundstück 805

rund 35 m<sup>2</sup> von FL - Freiland § 41  
in W - Wohngebiet § 38 (1)

#### Grundstück 806

rund 986 m<sup>2</sup> von FL - Freiland § 41  
in W - Wohngebiet § 38 (1)  
sowie  
rund 59 m<sup>2</sup> von FL - Freiland § 41  
in FL - Freiland § 41 sowie VPLÖ – Geplante örtliche Straße § 53.1

#### Grundstück 816/5

rund 23 m<sup>2</sup> von FL - Freiland § 41  
in W - Wohngebiet § 38 (1)  
sowie  
rund 31 m<sup>2</sup> von FL - Freiland § 41  
in FL - Freiland § 41 sowie VPLÖ – Geplante örtliche Straße § 53.1

**Beschluss:** Einstimmige Genehmigung des Antrages

### **8.2. Auflage- und Erlassungsbeschluss über die Erlassung eines Bebauungsplanes betreffend Gst. 803/1**

Im Bebauungsplan werden in Umsetzung der bestehenden und vom Bau- und Raumordnungsausschuss positiv beurteilten Bebauungsstudie neben der entsprechenden höchsten Gebäudehöhe, den erforderlichen Straßen- und Baufluchtlinien sowie Baudichte folgende Regelungen und Auflagen getroffen:

- die Lage der drei Baukörper
- die Firstrichtungen mit Angabe der Mindestdachneigung für die Einzelbaukörper festgelegt
- mit ergänzenden textlichen Festlegungen wird die Gestaltung der Fassaden der obersten Geschoße, wie auch das Material der Balkonbrüstungen in Holz fixiert
- offene Bauweise mit gesetzlichen Mindestabständen laut TBO
- notwendige Vorgaben im Bauverbotsbereich der Gasleitung der TIGAS
- weitere maximale Bauhöhen im Randbereich zur Straße hin bei der Neumoos-Auffahrt
- Bereiche zwischen den Wohnbaukörpern, die frei von sonstigen baulichen Anlagen bleiben sollen, um den Vorgaben der WLW gerecht zu werden

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird in der Sitzung ausführlich präsentiert und die Festlegungen besprochen.

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung besteht kein Einwand gegen die Erlassung dieses Bebauungsplanes. Die Festlegungen im Bebauungsplan entsprechen einer geordneten baulichen Entwicklung sowie den Vorgaben im Örtlichen Raumordnungskonzept.

Der Bürgermeister beantragt daher die Beschlussfassung über die Auflage und gleichzeitige Erlassung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Neumoos – 5 Berge Blick Immobilien“ des Raumplaners Arch. DI Stephan Filzer vom 01.10.2024 zu GZl.: FF092/24.

Der Erlassungsbeschluss ist wirksam, wenn während der Auflage- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahmen einlangen.

**Beschluss:** Einstimmige Genehmigung des Antrages

## **9. Vertragsangelegenheiten betreffend das geplante Wohnbauprojekt der 5 Berge Blick GmbH im Bereich Neumoos**

### **9.1. Genehmigung Raumordnungs- und Projektsicherungsvertrag zur Errichtung einer zur Hälfte wohnbaugeförderten Wohnhausanlage mit 3 Wohnhäusern inklusive Tiefgarage**

Wie bereits unter Tagesordnungspunkt 8 beschrieben, beabsichtigt die 5 Berge Blick Immobilien GmbH (vertreten von Stefan Moser von Moser Wohnbau) auf dem Grundstück Nr. 803/1, welches sie von Hannes Wimmer erworben hat, eine Wohnanlage mit insgesamt 33 Wohneinheiten zu errichten. Als Rahmenbedingungen wurden im gegenständlichen Projektsicherungs- und Raumordnungsvertrag zusammengefasst folgende Regelungen getroffen:

- Mindestens 50% der gesamten Wohnnutzfläche des Wohnbauprojektes gemäß vorliegender Bebauungsstudie werden im Rahmen der Subjektförderung der Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinien errichtet werden, wobei die Situierung der Wohnungen der vertragsgegenständlichen Bebauungsstudie zu entnehmen ist
- Weitere 25% der Wohnnutzfläche der Wohnanlage werden zu einem maximalen Bruttoverkaufspreis von 6.500 € pro m<sup>2</sup> mit Indexierung nach VPI 2020 ab November 2022 gedeckelt
- Sämtliche Käufer sind verpflichtet einen Raumordnungsvertrag mit Vereinbarung einer Vertragsstrafe bei Nutzung als nicht zulässiger Freizeitwohnsitz inklusive Überbindungspflicht mit vereinbarter Pönale abzuschließen. Die wohnbaugeförderten Wohnungen räumen der Gemeinde zusätzlich ein befristetes Vorkaufsrecht für die Wohnung ein. Ein Abschluss der entsprechenden Kaufverträge erfolgt erst, wenn der Raumordnungsvertrag vom Käufer unterfertigt ist.
- Der Gemeinde obliegt die Vergabe der wohnbaugeförderten Wohnungen bis zur Fertigstellung der jeweiligen Wohngebäude der Wohnanlage. Für die frei finanzierten Wohnungen mit und ohne Preisdeckel wird ein Vorschlagsrecht des Gemeinderates für die Dauer von 3 Monaten ab Übermittlung der vollständigen Verkaufsunterlagen für die Wohnanlage eingeräumt. Die Vergabe wird gemäß Richtlinien der Marktgemeinde Fieberbrunn für die Vergabe von Wohnungen und Grundstücken erfolgen.
- Es wird eine Frist für die verpflichtende Bebauung des Grundstücks ab Rechtskraft der Widmung und des Baubescheides vereinbart. Die entsprechende Frist wird dem Gemeinderat noch ergänzend erläutert, da der Bauträger dahingehend um Berücksichtigung der Dauer des Bauverfahrens ersucht hat.
- Mit einer Dienstbarkeit wird sichergestellt, dass ausschließlich das vertragsgegenständliche Projekt umgesetzt wird.

- Zur Herstellung der erforderlichen verkehrsmäßigen Erschließung erfolgen Abtretungen vom Bauplatz ins öffentliche Gut sowie eine Abtretung einer Teilfläche an den Bauplatz für Stellplätze.

Integrierende Bestandteile des gegenständlichen Projektsicherungs- und Raumordnungsvertrag sind:

- Bebauungsstudie der Architektengruppe P3 Ziviltechniker GmbH, vom 23.09.2024
- Straßenplanung der Fa. VI-Plan Verkehrsinfrastrukturplanung ZT-GmbH, DI Alexander Galler, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck vom 25.09.2024
- Vermessungsurkunde der Vermessung AVT-ZT-GmbH, Dipl.-Ing. Johannes Paulitsch zu GZ 125529-001 vom 14.08.2024
- Musterraumordnungsvertrag für Wohnungskäufer frei finanziert
- Musterraumordnungsvertrag für die wohnbaugeförderten Wohnungen
- Sowie der Verordnungsentwurf des örtlichen Raumplaners gemäß o.a. Tagesordnungspunkt zur Änderung des Flächenwidmungsplanes

Ergänzend wird darauf hingewiesen, Herr Stefan Moser für die 5 Berge Blick Immobilien GmbH alleinig vertretungsbefugt ist, sodass eine Unterfertigung des Vertrages in weiterer Folge durch ihn erfolgen wird.

Die 5 Berge Blick Immobilien GmbH hat ihre Zustimmung zum vorliegenden Vertrag erteilt, sodass der Bürgermeister auch den Gemeinderat um Genehmigung des gegenständlichen und vollinhaltlich bekannten Projektsicherungs- und Raumordnungsvertrages samt seinen Beilagen – also auch den Musterraumordnungsverträgen für die Wohnungskäufer – ersucht.

**Beschluss:** Einstimmige Genehmigung des beschlussgegenständlichen Projektsicherungs- und Raumordnungsvertrages.

## **9.2. Genehmigung einer Vereinbarung mit Hannes Wimmer über die Abtretung zur Schaffung einer ausreichenden Erschließung und Schneeablagerung für das Wohnbauprojekt der 5 Berge Blick Immobilien GmbH**

Die Vereinbarung mit Hannes Wimmer enthält zusammengefasst folgenden Inhalt:

- Immerwährende Gestattung der Ablagerung von Räumschnee auf Teilflächen der Grundstücke Nr. 800/1 und 802/1 im Ausmaß von ca. 800 m<sup>2</sup> - diese Fläche liegt gegenüber dem Bauplatz des geplanten Wohnbauprojektes der 5 Berge Blick Immobilien GmbH
- Gemeindeübliche Entschädigung sowie Beseitigung von Flurschäden nach Wintersaison
- Grundabtretung zur Herstellung einer ausreichenden Fahrbahnbreite inklusive ausgewiesenem Gehstreifen im Bereich des geplanten Wohnbauprojektes
- Hineinversetzen der Zaunpflocke bei den Obstbäumen im Bereich Gebraweg auf Grundstück Nr. 791/5 um 50 cm für effektive Verbreiterung des Gebraweges

Der Bürgermeister beantragt die Genehmigung der gegenständlichen Vereinbarung, die dem Gemeinderat vorab vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht wurde.

**Beschluss:** Einstimmige Genehmigung der Vereinbarung

### **9.3. Genehmigung der Vermessungsurkunde der Vermessung AVT-ZT-GmbH zu GZ 125529-001 vom 14.08.2024 sowie Beschlussfassung über die In- und Exkamrierung im Bereich Neumoos**

Zur Bildung des beabsichtigten Bauplatzes für das Wohnbauprojekt im Bereich Neumoos sowie zur Herstellung einer ausreichenden verkehrsmäßigen Erschließung bedarf es der Abtretung von Verkehrsflächen vom und ins öffentliche Gut.

Der Bürgermeister beantragt daher die Genehmigung der Vermessungsurkunde der Vermessung AVT-ZT-GmbH, Dipl.-Ing. Johannes Paulitsch, Leharweg 9, 6380 St. Johann in Tirol zu GZ 125529-001 vom 14.08.2024

sowie die Inkamerierung folgender Flächen bzw. Trennstücke laut Vermessungsurkunde:

- Trennstück „2“ im Ausmaß von 84 m<sup>2</sup> von Gst.802/1 in EZ 116 zu Gst.4152/2 in EZ 222,
  - Trennstück „4“ im Ausmaß von 1 m<sup>2</sup> von Gst.802/1 in EZ 116 zu Gst.4152/2 in EZ 222,
  - Trennstück „5“ im Ausmaß von 63 m<sup>2</sup> von Gst. 803/1 in EZ 116 zu Gst.4152/2 in EZ 222 und
  - Trennstück „6“ im Ausmaß von 31 m<sup>2</sup> von Gst. 816/5 in EZ 660 zu Gst.4152/2 in EZ 222
- somit Übernahme von insgesamt 179 m<sup>2</sup> ins öffentliche Gut.

Weiters wird entsprechend der genannten Vermessungsurkunde die Exkamrierung von

- Trennstück „1“ im Ausmaß von 23 m<sup>2</sup> von Gst. 816/5 in EZ 660 zu Gst. 803/1 in EZ 116 sowie
- Trennstück „3“ im Ausmaß von 6 m<sup>2</sup> von Gst. 4152/2 in EZ 222 zu Gst. 802/1 in EZ 116 und somit Abtretung von insgesamt 29 m<sup>2</sup> aus dem öffentlichen Gut beantragt.

**Beschluss:** Einstimmige Genehmigung der Vermessungskunde sowie der In- und Exkamrierung laut Antrag.

### **10. Raumordnungsvertrag mit Anna Pletzenauer**

Wie bereits in Tagesordnungspunkt 7.1. beschrieben, beabsichtigt Anna Pletzenauer eine Fläche des Grundstücks Nr. 474/7 zu erwerben, um diese in Zukunft für den Eigenbedarf in der Familie als Bauplatz einer Widmung zuführen zu können.

Der Raumordnungsvertrag enthält die Regelungen des aktuellen Muster-Raumordnungsvertrages der Gemeinde und ist aufschiebend bedingt bis das künftige Grundstück rechtskräftig in Bauland-Wohngebiet gewidmet wird und kommt nur dann zur Anwendung, wenn das Grundstück innerhalb der Familie von Frau Pletzenauer und ihren Kindern und Enkelkindern für den Eigenbedarf bebaut wird.

Der Bürgermeister beantragt die Genehmigung des Raumordnungsvertrages laut gültigem Muster mit den genannten Ergänzungen und Bedingungen.

**Beschluss:** Einstimmige Genehmigung des Antrages

## **11. Anträge, Anfragen und Allfälliges**

Mehrere Gemeinderäte ersuchen den Bürgermeister für das restliche Jahr einen Sitzungskalender für den Gemeinderat vorzuschlagen, da sich allfällige Ausschusssitzungen auch daran orientieren. Der Bürgermeister bestätigt, dass er die nächsten Sitzungstermine umgehend festlegen und ins Termin- und Sitzungsportal „Session“ stellen wird.

Der Bürgermeister gratuliert Sophie Brunner und Hannes Fleckl zu den bei der Nationalratswahl am 29. September erzielten Vorzugstimmen.

Wolfgang Schwaiger skizziert anlässlich der heutigen Beschlussfassungen zum Hotel Tragsstätt noch die Bedeutung des Wortes „Tragsstätt“, welches historisch gesehen auf einen landwirtschaftlichen Hof, welcher ohne eine Drechslerei bzw. Drechselstätte nicht lebensfähig gewesen wäre, zurückzuführen ist. Die mindere Ertragsfähigkeit dieser Landwirtschaft ergibt sich somit bereits aus ihrer Bezeichnung. Auf das dahinter liegende Moor- und Moosgebiet soll auch künftig ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Landwirtschaftliche Flächen mit guter Bonität haben oft Bezeichnungen wie „Flecken, Boden“ udgl, schwierig bewirtschaftbare Böden haben oft Bezeichnungen wie „Lacken, Mittermoos, Neumoos, Lauch“ udgl.

Vor dem Tagesordnungspunkt 12. „Personalangelegenheiten und Siedlungsangelegenheiten“ erfolgt der Ausschluss der Öffentlichkeit. Weiters verlässt Josef Zoller aus Termingründen die Sitzung und wird wie folgt fortgefahren:

## **12. Personalangelegenheiten und Siedlungsangelegenheiten**

### **12.1. Neuanstellung einer Schsassistentin - Anita Hauser**

**Beschluss:** Einstimmige Genehmigung der Anstellung von Anita Hauser mit 23 Wochenstunden, Entlohnungsschema Ak für Schsassistentenkräfte mit Ferien

### **12.2. Neuanstellungen Sozialzentrum - Pflegebereich**

**Beschluss:** Einstimmige Genehmigung der Anstellung der beiden Dienstnehmerinnen Franciska Ponimayer, Entlohnungsschema GK-6, 75 % und Andreea Pal, Entlohnungsschema GK-3, 50 – 75 %

### **12.3. Neuanstellungen Sozialzentrum - Küche**

**Beschluss:** Einstimmige Genehmigung der Anstellung von Christoph Scharnigg als Koch, rückwirkend ab 01.09.2024 mit 100 %; die Einstufung erfolgt im Entlohnungsschema VB/c. Anstellung von Karin Exenberger als Küchenhilfe ab 01.10.2024 mit 100 %; die Einstufung erfolgt im Entlohnungsschema VB p4/

#### **12.4. Vergabe von 2 Gemeindegrundstücken Gst. 2919/9 und 2919/10 im Bereich Niederfilzen**

**Beschluss:** Einstimmige Genehmigung der Vergabe der Grundstücke 2919/9 an Melanie Steger und Marco Schmid und 2919/10 an Manfred und Elisabeth Sulzbacher

**Beschluss:** Einstimmige Zustimmung zum Verkauf der Eigentumswohnung an die Schwester Denise Rieder

.

#### **12.5. Vergabe der Mietwohnung GHS - Top 13, Lehmgrube 25**

**Beschluss:** Eine neuerliche Vorberatung im Siedlungsausschuss ist erforderlich.

Ende der Sitzung: 22:29 Uhr.

Der unter Ausschluss der Öffentlichkeit behandelte Teil wird in einer gesonderten Niederschrift protokolliert.

Der Bürgermeister:

Gemeinderäte:

Dr. Walter Astner eh.

Der Schriftführer:

Mag. Kaspar Danzl    Mag. Kathrin Trixl eh.