

## **PROTOKOLL**

über die am Montag, den 31. Mai 2021 um 18.00 Uhr im Saal der MS/LMS unter dem Vorsitz des Bürgermeisters Dr. Klaus Winkler abgehaltene

### **46. Gemeinderatssitzung**

**Anwesend:** Bürgermeister Dr. Klaus Winkler  
VB Ing. Gerhard Eilenberger  
VB Walter Zimmermann  
StRin Mag. Ellen Sieberer  
GR Hermann Huber  
GRin Hedwig Haidegger  
EGRin Tina Obermoser für GR MSc. Florian Huber  
GRin Mag. (FH) Andrea Watzl  
GR Georg Wurzenrainer  
EGR Peter Hechenberger für GR Ludwig Schlechter  
GRin Anna Werlberger  
GR Mag. Manfred Filzer  
GRin Marielle Haidacher  
GR Daniel Ellmerer  
GRin Margit Luxner  
EGR Reinhardt Wohlfahrtstätter für GR Jürgen Katzmayer  
EGRin Jutta Kerber für GR Alexander Gamper  
GR Bernhard Schwendter  
GR Rudolf Widmoser

Stadtamtsdirektor Mag. Michael Widmoser - Schriftführer  
Hilde Sohler - Schriftführerin

**Abwesend:** GR MSc. Florian Huber, GR Ludwig Schlechter, GR Jürgen Katzmayer  
und GR Alexander Gamper – alle entschuldigt

#### **1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Bürgermeister Dr. Winkler eröffnet die Sitzung, begrüßt die Erschienenen und stellt die ordnungsgemäße Einberufung der Sitzung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Der Bürgermeister bittet als Corona-Maßnahme wiederum die Mitglieder des Gemeinderates und die übrigen Anwesenden aus Rücksichtnahme auf die Gesundheit FFP2-Masken zu tragen. Diese können bei Wortmeldungen zur Erleichterung allenfalls abgenommen werden.

#### **2. Genehmigung des Protokolls der 45. Gemeinderatssitzung vom 26. April 2021**

GR Schwendter teilt mit, dass die Anfrage von GR Gamper, ob bereits Vergaben im Hausstattfeld erfolgt sind, sowie die Antwort des Bürgermeisters dazu im Protokoll vermisst wird. Nach Diskussion schlägt der Bürgermeister folgende Ergänzung des Protokolls vom 26.04.2021 unter Allfälliges „Siedlungsgebiet Hausstattfeld“ auf Seite 109 vor:

„Auf Anfrage von GR Gamper, ob bereits Vergaben oder Zusagen im Hausstattfeld erfolgt sind, antwortet Bürgermeister Dr. Winkler mit Nein.“

Das Protokoll der 45. Gemeinderatssitzung vom 26. April 2021 wird mit der oben angeführten Ergänzung mit 17 Ja-Stimmen und 2 Stimmenthaltungen genehmigt.

### **3. Anträge und Berichte des Bürgermeisters und des Stadtrates**

#### **3.1. Baurechtsvertrag Stadtgemeinde / Österreichisches Rotes Kreuz, Landesverband Tirol, Bezirksstelle Kitzbühel**

Bürgermeister Dr. Winkler ruft in Erinnerung, dass die Angelegenheit der Errichtung der neuen Rot-Kreuz-Bezirksstelle bereits mehrfach in den städtischen Gremien behandelt wurde. Dabei wurde auch auf den noch abzuschließenden Baurechtsvertrag hingewiesen. Der Baurechtsvertrag samt Planbeilagen (Gebäudesituierung und Straßenerschließung) wird auf der Leinwand gezeigt und vom Bürgermeister erörtert.

Grundlage für den nunmehr ausgearbeiteten Baurechtsvertrag bildet das anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 22.10.2018 vorgestellte Neubauprojekt samt dazu gefasstem Grundsatzbeschluss. Das Baurechtsgrundstück hat eine Größe von 3.242 m<sup>2</sup>, der Baurechtszins wird mit dem symbolischen Betrag von € 1,00 pro Jahr festgesetzt. Das Baurecht wird für 70 Jahre eingeräumt und beginnt am 01.07.2021. Bei Zeitablauf gehen die errichteten Bauwerke und Anlagen ersatzlos in das Eigentum der Stadtgemeinde über. Verwendungszweck für die Baurechtsliegenschaft ist der Betrieb einer Rot Kreuz Bezirksstelle. Bei Veräußerung des Baurechtes hat der Erwerber die Baurechtsliegenschaft widmungsgemäß zu verwenden. Dies ist auch durch die bereits erfolgte Sonderflächen-widmung abgesichert. Im Veräußerungsfall kommt der Stadtgemeinde darüber hinaus ein Vorkaufsrecht zum Verkehrswert zu. Die Stadtgemeinde Kitzbühel wird einen Linksabbieger errichten und ist hinsichtlich der Erschließungsstraße auf den Grundstücken 3164/1 und 4087 der Baurechtsnehmerin ein Geh- und Fahrrecht einzuräumen. Die Grundstücke 4087 und 4088/2 wurden von der Stadtgemeinde vom öffentlichen Wassergut (Republik Österreich) erworben. Im Falle einer Umwidmung und eines Verkaufes wurde vereinbart, dass eine Kaufpreisaufzahlung zu erfolgen hat. Um dies abzusichern hat sich die Republik Österreich auch ein Vorkaufsrecht einräumen lassen. Diese Kaufpreisaufzahlung wird rund € 28.000,00 betragen und ist der Stadtgemeinde von der Baurechtsnehmerin zu ersetzen. Mit Fertigstellung des Rot Kreuz Gebäudes werden die beiden bestehenden Baurechtsverträge in der Wagnerstraße (Laufzeit bis 31.12.2027 und bis 14.06.2054) aufgelöst und gehen die Bauwerke samt allen Anlagen entschädigungslos in das Eigentum der Stadtgemeinde über.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat mit 16 Ja-Stimmen bei 2 Nein Stimmen (GR Mag. Filzer und GR Ellmerer) und 1 Stimmenthaltung (GRin Haidacher; Enthaltung gilt gemäß § 45 Abs. 2, 2. Satz TGO 2001 als Ablehnung) den vorliegenden Baurechtsvertrag mit dem Österreichischen Roten Kreuz, Landesverband Tirol, Bezirksstelle Kitzbühel, ZVR-Zahl: 320217130.

#### **3.2. Kaufvertrag Michael Huber mit Markus Hipfl und Nina Hipfl-Reisch – Sonngrub 27**

Bürgermeister Dr. Winkler informiert, dass Michael Huber (vormals Braunauer) nach der Scheidung Alleineigentümer der Liegenschaft mit der Adresse Sonngrub 27 wurde. Da das

Haus für ihn nicht mehr alleine finanzierbar ist und er auch beruflich nicht mehr in Kitzbühel tätig ist, hat er nach Rücksprache mit dem Stadtamt Kaufinteressenten gesucht. Die nunmehrigen Käufer Markus Hipfl und Nina Hipfl-Reisch stehen auch auf der Bewerberliste für ein Einheimischengrundstück. Sie konnten sich dann mit Herrn Huber über einen Kauf einig werden. Seitens der Stadtgemeinde wurde darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Bestimmungen des Wiederkaufsrechtes und des Vorkaufsrechtes zwischenzeitlich Änderungen / Ergänzungen gegenüber dem damals zwischen der Stadtgemeinde Kitzbühel und dem Verkäufer abgeschlossenen Kaufvertrag erfolgten, welche im nunmehrigen Kaufvertrag ebenfalls zu berücksichtigen sind. Dazu wird der Kaufvertrag zwischen Michael Huber und Markus Hipfl sowie Nina Hipfl-Reisch auf der Leinwand gezeigt und insbesondere der Punkt X. Wiederkaufsrecht/Vorkaufsrecht/Rechte der Stadtgemeinde Kitzbühel erörtert. Dabei geht es um Bestimmungen in Bezug auf die Hauptwohnsitznahme, die Pönalezahlung oder die Berechnung der Kaufpreisbeschränkung unter Berücksichtigung der Baukostenabwertung gemäß Berechnungsweise der Wohnbauförderungsabteilung. Erörtert wird, dass sich der Kaufpreis in Höhe von € 600.000,00 aufgrund eines Schätzungsgutachtens der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel, Abteilung Wohnbauförderung mit dem der Gebäudewert mit rund € 400.000,00 errechnet wurde, sowie den indexierten Grundkosten samt Nebenkosten in Höhe von ca. € 90.000,00, ergibt. Die Differenz zum Kaufpreis ergibt sich aus vom Verkäufer aufgewendeten Mehrkosten für Baugruben- und Hangsicherung sowie diverser durchgeführter Verbesserungen und werterhöhender Gebäudeinvestitionen.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) den vorliegenden Kaufvertrag zwischen Michael Huber, Markus Hipfl und Nina Hipfl-Reisch sowie der Stadtgemeinde Kitzbühel, wobei die die Stadtgemeinde Kitzbühel betreffenden Regelungen in Punkt X. des Kaufvertrages enthalten sind.

### **3.3. Raumordnungsvertrag Stadtgemeinde / Wolfgang Brunner sowie Dr. Helmuth Obermoser und Dr. Kristina Obermoser**

Bürgermeister Dr. Winkler informiert, dass Wolfgang Brunner plant das neu zu bildende Grundstück 2897/6 mit einer Größe von 770 m<sup>2</sup> am Steuerberg an seinen Neffen Dr. Helmuth Obermoser und dessen Gattin Dr. Kristina Obermoser zu verkaufen. Diese beabsichtigen auf dem Grundstück ein Wohnhaus für den Eigenbedarf und zur Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedürfnisses zu errichten.

Der Raumordnungsvertrag und die bezughabende Vermessungsurkunde betreffend die Grundteilung werden auf der Leinwand gezeigt und vom Bürgermeister erörtert. Die wesentlichen Punkte des Raumordnungsvertrages werden verlesen und vom Bürgermeister darauf hingewiesen, dass dieser dem vom Gemeinderat beschlossenen Muster-Raumordnungsvertrag entspricht und die Bestimmungen zugunsten der Stadtgemeinde Kitzbühel wie bei den zuletzt beschlossenen Raumordnungsverträgen enthält. Insbesondere wird der Stadtgemeinde Kitzbühel auf die Dauer von 30 Jahren ein qualifiziertes Vorkaufsrecht eingeräumt.

Der Raumordnungsvertrag liegt bereits von Wolfgang Brunner, Dr. Helmuth Obermoser und Dr. Kristina Obermoser beglaubigt unterfertigt vor.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) den vorliegenden Raumordnungsvertrag mit den Herrschaften Wolfgang Brunner, Dr. Helmuth Obermoser und Dr. Kristina Obermoser.

#### **4. Referate**

##### **4.1. Soziales und Wohnungswesen**

Referentin GRin Hedwig Haidegger

##### **4.1.1. Wohnungsvergaben**

Über Antrag der Referentin und auf Empfehlung des Wohnungsausschusses beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) folgende Wohnungsvergaben:

Die Wohnung in der Schattbergsiedlung 6, Top 3,2

Die Wohnung in der Siedlung Frieden 43, Top 62

Die Wohnung in der Bacherwiese 2 e, Top 42

Die Wohnung in der Höglrainmühle 3, Top 5

##### **4.1.2. Aufnahme von Flüchtlingen - Antrag GR Rudolf Widmoser**

Bürgermeister Dr. Winkler berichtet, dass der Antrag von GR Widmoser betreffend einem Bekenntnis zur Aufnahme von Flüchtlingen im Stadtrat und im Sozialausschuss behandelt wurde. Im Sozialausschuss wurde unter Beiziehung von GR Widmoser eine Beschlussempfehlung an den Gemeinderat ausgearbeitet. Der Bürgermeister bittet GR Widmoser zu dem Thema zu informieren und die Beschlussempfehlung des Sozialausschusses vorzutragen.

GR Widmoser erklärt, dass die Brisanz der Flüchtlingsfrage, die im letzten Winter und insbesondere zu Weihnachten vor allem in den griechischen Flüchtlingslagern herrschte, etwas in den Hintergrund getreten ist. Dies vor allem durch die Corona-Pandemie und die Tatsache, dass der Winter vorüber ist. In den griechischen Flüchtlingslagern herrschten im Winter und herrschen noch immer unhaltbare Zustände. Flüchtlinge müssen unter nicht zumutbaren Bedingungen hausen. Weiters geht es auch um die generelle Haltung der Bundesregierung zur Aufnahme von Flüchtlingen. Diese widerspricht der Genfer Flüchtlingskonvention und sollte diese nicht humanitäre Haltung der Bundesregierung aufgegeben werden.

GR Widmoser verliest die Beschlussempfehlung des Sozialausschusses. Diese lautet wie folgt:

Die Stadtgemeinde Kitzbühel bekennt sich zu ihrer humanitären Verantwortung und ersucht die Bundesregierung, sich dem Beispiel anderer EU-Staaten folgend, im Rahmen der EU-Ver Vereinbarung an der freiwilligen Aufnahme von Geflüchteten aus Griechenland zu beteiligen. Die Stadtgemeinde Kitzbühel drückt ihre Bereitschaft gegenüber der Bundesregierung aus, Geflüchtete aufzunehmen und sich adäquat zu beteiligen.

VB Zimmermann bekennt sich zur humanitären Hilfe und unterstützt den Antrag. Weiters erinnert er daran, dass Flüchtlinge bereits in Kitzbühel im Seehof untergebracht waren. Es hat sich rasch eine Struktur von Freiwilligen zur Unterstützung der Flüchtlinge gebildet und ist große Hilfe von Seiten der Bevölkerung gekommen. Viele Kitzbüheler/innen haben gezeigt, dass Menschlichkeit an oberster Stelle steht.

Für GR Schwendter kommt der Antrag zur falschen Zeit, da wir gerade 15 Monate Pandemie ertragen mussten und es bei uns genügend bedürftige Menschen gibt, die Hilfe brauchen. Die Stadtgemeinde Kitzbühel hat zwar einiges an Hilfsleistungen gemacht, es wäre aber noch mehr zu tun. Die Arbeitslosigkeit sei ein großes Problem und könnten daher nicht Flüchtlinge hereingelassen werden.

GR Widmoser erwidert, dass das Elend in den Flüchtlingslagern nicht mit der Situation von Kitzbüheler Familien verglichen werden kann, auch wenn es bei uns Familien gibt, die finanziell zu kämpfen haben. Am Arbeitsmarkt werden auch Nicht-Einheimische benötigt. Es sind ordentliche Asylverfahren notwendig, dann können Asylberechtigte sowohl sozial als auch in den Arbeitsmarkt integriert werden.

GRin Haidacher unterstützt den Antrag und verweist darauf, dass Kitzbühel schon bewiesen hat, Asylanten zu helfen. Es geht um die Lebenssituation der Menschen in den Flüchtlingslagern.

GR Schwendter geht die Aufnahme von Flüchtlingen zu schnell. Zuerst soll im eigenen Land wieder Ruhe einkehren und alles seinen geordneten Weg gehen. Ihm kommt es vor, als ob die Grünen hier vor der kommenden Gemeinderatswahl punkten wollen. Für die FPÖ kommt der Antrag zur falschen Zeit.

EGR Wohlfahrtstätter geht es um eine notwendige humanitäre Hilfe. Als eines der reichsten Länder stünde es Österreich gut zu Gesicht, hier zu helfen. Es wäre simpel das Problem zu lösen, wenn Flüchtlinge auf mehrere Länder fair aufgeteilt würden. Zur Argumentation von GR Schwendter führt er aus, dass man nicht Arme gegen noch Ärmere ausspielen soll.

EGR Hechenberger ist der Meinung, dass der Gemeinderat Solidarität zeigen sollte. Es ist keineswegs mit einer Überschwemmung von Kitzbühel durch Flüchtlinge zu rechnen.

GR Schwendter betont nochmals, dass er grundsätzlich nichts gegen den Antrag hat, es aber eben der falsche Zeitpunkt ist. Im Übrigen ist die Aufnahme von Flüchtlingen auch Bundes-sache.

GR Widmoser wünscht sich ein Signal, dass Kitzbühel jederzeit bereit ist, Flüchtlinge aufzunehmen. Auch die Tiroler Landesregierung und andere Gemeinden haben Resolutionen verfasst und fordern eine offeneren Haltung der Bundesregierung zum Thema Flüchtlinge ein. Es gebe auch genügend Institutionen und auch Privatpersonen die bereit wären, Flüchtlinge aufzunehmen. Das dürfen sie jedoch nicht, sonst würden sie sich strafbar machen.

GRin Haidegger befürwortet den Antrag ebenfalls und verweist darauf, dass die Stadt Kitzbühel sozial sehr gut aufgestellt ist. Auch als die Flüchtlinge hier waren, hat sich die Stadt ausreichend um ihre benachteiligten Bürger/innen gekümmert.

Bürgermeister Dr. Winkler hält fest, dass die Pandemie und die Flüchtlingskrise nichts miteinander zu tun haben. Die Bevölkerung steht zusammen und hat immer gezeigt, dass soziale Hilfe geleistet wird, dies wird auch in Zukunft so sein. Die Stadtgemeinde hat in der Pandemie

schnell und schlagkräftig mit Hilfspaketen reagiert. Es wäre ein wichtiges Signal, dass die Stadt Kitzbühel im Falle, dass Hilfe bei Flüchtlingsaufnahmen benötigt wird, zur Verfügung steht.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat mit 17 Ja-Stimmen bei 2 Stimmenthaltungen der FPÖ-Gemeinderatsmitglieder (Enthaltungen gelten gemäß § 45 Abs. 2. 2. Satz TGO 2001 als Ablehnung) hinsichtlich der Aufnahme von Flüchtlingen wie folgt:

Die Stadtgemeinde Kitzbühel bekennt sich zu ihrer humanitären Verantwortung und ersucht die Bundesregierung, sich dem Beispiel anderer EU-Staaten folgend, im Rahmen der EU-Vereinbarung an der freiwilligen Aufnahme von Geflüchteten aus Griechenland zu beteiligen. Die Stadtgemeinde Kitzbühel drückt ihre Bereitschaft gegenüber der Bundesregierung aus, Geflüchtete aufzunehmen und sich adäquat zu beteiligen.

#### **4.2. Ausschuss für Umwelt und Schwarzsee**

Referent GR Rudolf Widmoser

##### **4.2.1. Bericht des Schwarzseereferenten**

Der Schwarzseereferent GR Widmoser berichtet, dass am Schwarzsee im letzten Winter besonders viele Spaziergänger unterwegs waren. Dies war sicherlich auch Corona-bedingt. Das städtische Schwarzseebad wurde am Samstag, 29.5. geöffnet. Die Öffnungszeiten sind bei Schönwetter von 8:00 bis 18:00 Uhr.

Covid-Bestimmungen:

Momentan sind die wichtigsten Regeln der Covid-Verordnung die 2-Meter-Abstandsregel und die „3 G's“ als Eintrittsregeln. Getestete, Geimpfte und Genesene müssen die entsprechenden Bestätigungen in Papierform oder digital an der Badekassa vorweisen. Die Regeln können bei angekündigten Öffnungsschritten im Juni geändert werden. Es gibt für Freibäder keine Registrierungspflicht. Tests können auch in der Teststraße am Schwarzsee-Parkplatz nach online-Registrierung durchgeführt werden.

Renovierungsarbeiten:

Im Stadtbad wurde im Frühjahr intensiv gearbeitet: Erneuerung der Pritschen im Uferbereich, Asphaltierungsarbeiten, Neuverlegung von Platten im Eingangsbereich, Drainagierung des Volleyballplatzes, Erneuerung von Treppen.

Im Stadtbad ist nunmehr auch kontaktlos bezahlen mit Bankomatkarte möglich.

Parkplatzsituation:

Die Parkplatzsituation wird auch im heurigen Sommer angespannt sein. Trotz des Ausweichparkplatzes bei der ÖBB-Haltestelle wird an schönen Badetagen im Sommer die Anzahl der Parkplätze nicht ausreichen. Erholungssuchende sind gut beraten die Bäder bzw. das Erholungsgebiet am Schwarzsee mit dem Fahrrad zu besuchen oder öffentliche Verkehrsmittel zu benützen.

Neue Verkehrsregelung am Schwarzsee:

Vom Schwarzsee-Bärchen bis zum Hügel am Ende des Parkplatzes ist bis Ende September eine „Fahrradstraße“ (in den nächsten Jahren immer vom 1.4. bis 1.10.). Das bedeutet, dass Fahrradfahrer auf dieser Strecke Vorrang vor dem motorisierten Verkehr haben. Das gilt bereits bei der Einfahrt vom Radweg in die Fahrradstraße, sowie bei der Ausfahrt aus der Fahrradstraße.

Anlässlich des Jubiläums „750 Jahre Stadterhebung“ am 6.6. ist das Stadtbad an diesem Tag bei freiem Eintritt zu benützen.

Das Triathlonwochenende findet vom 18. bis 20.6. statt. Der Parkplatz am Schwarzsee ist die ganze Woche gesperrt. Details zu Einschränkungen für die Badegäste werden über die Medien bekanntgegeben. Außerdem wird in der Badeanstalt ein Flugblatt mit Informationen für die Badegäste in der Badeanstalt aufgelegt und verteilt.

Über Nachfrage von GRin Luxner, ob der Ersatzparkplatz nicht im Seenschutzgebiet liege erklärt GR Widmoser, dass dies der Fall sei, jedoch die Benützung unter Auflagen von der BH Kitzbühel genehmigt wurde. Eine vernässte Teilfläche darf nicht benutzt werden und ist abzusperren, der Parkplatz wird auch nur bei Schönwetter geöffnet. Ergänzend dazu verliert GR H. Huber die Stellungnahme der Bezirkshauptmannschaft. Eine naturschutzrechtliche Genehmigungspflicht liegt nicht vor, da keine baulichen Maßnahmen und auch keine Aufschotterung erfolgen. Am Parkplatz erfolgt eine Einbahnregelung und werden entsprechende Hinweisschilder mit der Parkordnung aufgestellt. Der Benützungsbeginn ist wetterabhängig, erfolgt jedoch frühestens nach der ersten Mahd. Es stehen ca. 80 Parkplätze zur Verfügung.

EGR Wohlfahrtstätter findet sowohl den Ersatzparkplatz als auch die verordnete Fahrrad-straße für bedenklich.

GRin Haidacher erklärt, dass es sich ja nur um eine Notlösung für den heurigen Sommer handelt und dieser Ersatzparkplatz daher für sie in Ordnung gehe. Die Stadtgemeinde kann hier auch jederzeit eingreifen und den Parkplatz sperren.

GR H. Huber findet die Fahrradstraße eine gelungene Lösung und einen Schritt in die richtige Richtung. Ziel ist es, den mehrspurigen Verkehr zu reduzieren und einzudämmen und dessen Geschwindigkeit zu verringern. Eine Alternative wäre nur ein parallel verlaufender Radweg gewesen, diesem wären 28 Stellplätze am Schwarzsee-Parkplatz zum Opfer gefallen.

STRin Mag. Sieberer und VB Ing. Eilenberger finden die Ersatzparkplatzlösung für den heurigen Sommer als gute Alternative. VB Ing. Eilenberger berichtet aus eigener Erfahrung, dass die Fahrradstraße schon recht gut funktioniert. Die Nutzung des Fahrrades sowie öffentliche Verkehrsmittel sollen noch stärker beworben werden.

GRin Luxner bittet die Fläche des Schneedepots bei der Reither Kreuzung nicht als Parkplatz für die Schwarzseebesucher freizugeben. In diesem Fall würden viele Personen über die Gleise der ÖBB gehen, sowie dies bei einer früheren Nutzung als Parkplatzes bereits beobachtet wurde.

#### **4.3. Bau und Raumordnung**

Referent GR Georg Wurzenrainer

##### **Flächenwidmungspläne:**

#### **4.3.1. Stadtgemeinde Hausstattfeld, Kitzbühel**

Umwidmung der Gste 492/1, 492/17, 492/18, 492/20, 492/21, je KG Kitzbühel Stadt (Hausstattfeld) von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Bauland Wohngebiet gem. § 38 (1) mit zeitlicher Befristung gem. § 37 a (1) TROG 2016, Festlegung Zähler: 1, sowie von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau gem. § 52 a TROG 2016, sowie von Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig geplante örtliche Straße gem. § 53.1 TROG 2016, sowie von derzeit Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016 in künftig Freiland gem. § 41 TROG 2016, sowie von derzeit Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016 in geplante örtliche Straße gem. § 53.1 TROG 2016, sowie von derzeit

Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016 in künftig Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau gem. § 52a TROG 2016 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 02.03.2021, Planungsnummer: 411-2021-00007

Der Referent erläutert die Behandlung im Ausschuss für Bau und Raumordnung anlässlich der Sitzung vom 17.05.2021 unter Bezugnahme auf das raumplanungsfachliche Gutachten und den Planentwurf, der auf der Leinwand gezeigt wird.

Protokoll Ausschuss:

*GR Georg Wurzenrainer ruft in Erinnerung, das die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gste 492/24, 492/23, 492/22, 492/21, 492/20, 492/19 (zur Gänze) sowie der Gste 492/1 und 492/18 (zum Teil), je KG Kitzbühel Stadt (Hausstattfeld), entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 01.03.2021, Planungsnummer: b4\_kiz20020\_v1 letztmalig in der 47. Sitzung des Ausschusses für Bau- und Raumordnung am 08. März 2021 eingehend behandelt und im Gemeinderat am 22. März 2021 beschlossen wurde. Der Stadtbaumeister präsentiert und erläutert den Ausschussmitgliedern die digitalen Bebauungsstudien sowie den Bebauungsplan. Auf die einzelnen Bereiche der Bebauung wird detaillierter eingegangen und darauf hingewiesen, dass Einzelhausbebauungen, Doppel- bzw. Reihenhauslösungen sowie ein größerer Bereich für den geförderten Wohnbau vorgesehen sind.*

*Es wird betont, dass die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Schaffung von leistbaren Grundstücken für die einheimische Bevölkerung dient.*

*Die Mitglieder des Ausschusses für Bau- und Raumordnung werden in Kenntnis gesetzt, dass für die Flächenwidmungsplanänderung sämtliche erforderlichen Unterlagen für eine Beschlussfassung vorliegen und eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgen kann. Die Verkehrserschließung erfolgt, ausgehend von der bestehenden Erschließungsstraße Hausstattfeld, über einen im Planungsbereich verlaufenden neu zu schaffenden Erschließungsweg.*

*EGR Wohlfahrtstätter erkundigt sich über die Bewerberliste, wie die Bewerber informiert werden und ob es objektive Informationen gibt. Wenn Bedarfsinformationen bekannt wären, könnte ein Projekt konkret darauf abgestimmt werden.*

*Der Stadtamtsdirektor betont, die Bewerberliste beinhaltet umfangreiche Informationen über die jeweiligen Interessenten und wurde bereits des Öfteren im Stadtrat besprochen.*

*Für GRin Haidacher ist wichtig, dass Informationen für die Bewerber nicht geheim sind. Sie erkundigt sich, ob Einzelgrundstücke, Doppelwohnhäuser oder Wohnungen nachgefragt werden. Zudem ist wichtig, dass zu diesem Tagesordnungspunkt auch Vertreter der FPÖ und der Grünen geladen werden um direkt vom Raumplaner über die vorgesehene Bebauung und raumordnungsfachlichen Grundlagen informiert zu werden.*

*VB Ing. Eilenberger betont, dass es keine geheimen Informationen zum Projekt gibt. Auch sind die Vergabekriterien objektiv und transparent. Dieser Meinung schließt sich auch der Stadtamtsdirektor an und ergänzt, dass jeder Interessent die aktuell vorhandenen Informationen bekommt und es vor der Vergabe für diejenigen die in die engere Auswahl gekommen sind eine Informationsveranstaltung geben wird.*

*Die Flächenwidmungsplanänderung orientiert sich an den Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes, steht im Einklang mit den relevanten Zielen der örtlichen Raumordnung und wird vom Raumplanungsbüro Plan Alp ZT GmbH befürwortet.*

*Der Stadtbaumeister erläutert den Planungsbereich anhand des Planes der Plan Alp ZT GmbH sowie einem Vermessungsplan und weist darauf hin, dass die erforderlichen positiven Stellungnahmen sowie der Erläuterungsbericht zur Umwidmung vorliegen.*

*Der Ausschuss befürwortet mit 6 Ja-Stimmen die Auflage und die gleichzeitige Beschlussfassung zur Umwidmung der Gste 492/1, 492/17, 492/18, 492/20, 492/21, je KG Kitzbühel Stadt (Hausstattfeld) von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Bauland Wohngebiet gem. § 38 (1) mit zeitlicher Befristung gem. § 37 a (1) TROG 2016, Festlegung Zähler: 1, sowie von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau gem. § 52 a TROG 2016, sowie von Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig geplante örtliche Straße gem. § 53.1 TROG 2016, sowie von derzeit Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016 in künftig Freiland gem. § 41 TROG 2016, sowie von derzeit Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016 in geplante örtliche Straße gem. § 53 (1) TROG 2016, sowie von derzeit Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016 in künftig Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau gem. § 52a TROG 2016 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 02.03.2021, Planungsnummer: 411-2021-00007*

Weiters verliert der Referent die fachliche Beurteilung (Punkt 6.2) und die zusammenfassende Beurteilung (Punkt 6.3) des Raumplaners aus dem raumplanungs-fachlichen Gutachten. Diese lauten wie folgt:

## *6.2 Fachliche Beurteilung*

*Für die Beurteilung der vorgesehenen Änderung des Flächenwidmungsplanes sind folgende Aspekte von Bedeutung:*

- Das Planungsgebiet befindet sich nahezu vollständig innerhalb eines baulichen Entwicklungsbereiches der Stadtgemeinde Kitzbühel, für welchen eine vorwiegende Wohnnutzung vorgesehen ist. Im Südwesten reicht eine als Bestandteil der internen Erschließung vorgesehene Randfläche mit einer Tiefe von max. rd. 6 m über einen Siedlungsrand hinaus. Grundsätzlich dürfen Siedlungsränder durch geringfügige Baulanderweiterungen und bauliche Erweiterungen überschritten werden, soweit dadurch keine weitere Bautiefe eröffnet wird und dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft. Die raumordnungsrechtliche Absicherung der vorgesehenen internen Erschließung auf Ebene des Flächenwidmungsplanes ist damit im Bereich der betreffenden Randfläche jedenfalls vertretbar.*
- Die Änderung des Flächenwidmungsplanes dient der Schaffung eines Gemeindefriedungsgebietes. Damit dient die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes insbesondere dem Ziel der Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen.*
- Die Stadtgemeinde Kitzbühel beabsichtigt die Bauplätze entsprechend ihrer Vergabekriterien zur Deckung des konkreten Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu vergeben. Die für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Bauplätze sollen als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2016 ausgewiesen werden, die für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Bauplätze sollen als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau gem. § 52a TROG 2016 ausgewiesen werden.*
- Der Westteil des Planungsgebiets befindet sich innerhalb einer Gelben Wildbachgefahrenzone, ein Randstreifen innerhalb eines Blauen Vorbehaltsbereichs für technische Maßnahmen. In der zum Widmungsvorhaben eingeholten Stellungnahme der Wildbach- und Lawinverbauung werden unter Verweis auf bei einer zukünftigen Bebauung einzuhaltende Vorgaben keine Einwände gegen die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes erhoben.*
- Große Teile des Planungsgebiets werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Ziel der Schaffung eines Gemeindefriedungsgebietes wird im gegenständlichen Fall höher gewichtet als der Erhalt der betreffenden landwirtschaftlichen Flächen. Das*

*Planungsgebiet schließt zweiseitig an das Siedlungsgebiet an. Durch die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes kommt es zu keiner Zerschneidung großflächiger zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Gebiete.*

- *Gem. den Vorgaben der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes besteht für den Bereich des Gemeindesiedlungsgebietes eine Verpflichtung zur Bebauungsplanung. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht zu erwarten.*
- *Interessensabwägung: Mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes sind zu den benachbarten Nutzungen (Wohnen, Landwirtschaft) keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Die Interessen der Nachbarn werden daher durch das Interesse des Widmungswerbers an der geplanten Nutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt.*
- *Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt ausgehend von der Erschließungsstraße Hausstattfeld auf Gp 608 über einen im Bereich der Gpn 482/2 und 492/1 (jeweils im Eigentum der Stadtgemeinde Kitzbühel) verlaufenden Erschließungsweg. Die interne Erschließung des Planungsgebietes soll über eine doppelte Ringerschließung erfolgen.*
- *Die vorgesehene interne Erschließung (Gp 492/17, Teilfläche der Gpn 492/1, 492/18, Ausrundung im Bereich einer Teilfläche der Gp 492/21) soll im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes auf Ebene des Flächenwidmungsplanes als geplante örtliche Straße gem. § 53 Abs. 1 TROG 2016 raumordnungsrechtlich abgesichert werden. Die im Bauland gelegene, zur Gänze der internen Erschließung dienende Gp 492/17 soll weiter ihrer Nutzung entsprechend in Freiland gem. § 41 TROG 2016 rückgewidmet werden. Damit dient die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Vorsorge für eine zweckmäßige und Boden sparende verkehrsmäßige Erschließung der bebauten und zu bebauenden Gebiete.*
- *Die sonstige kommunale Infrastruktur (Wasser, Kanal, Strom etc.) ist im Nahbereich des Planungsgebietes bereits vorhanden.*
- *Die Widmung noch unbebauter Flächen von Freiland in Bauland ist gem. § 37a TROG 2016 zu befristen. Es erfolgt eine Befristung der Widmung als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2016.*

*Die geplante Nutzung der Gpn 492/20 und 492/17 sowie von Teilflächen der Gpn 492/1, 492/21 und 492/18 als Bestandteil eines Gemeindesiedlungsgebietes bzw. der internen Erschließung des Siedlungsteiles wird raumplanungsfachlich befürwortet. Zur raumplanungsfachlichen Umsetzung wird empfohlen, die für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Teile des Gemeindesiedlungsgebietes als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2016 mit zeitlicher Befristung gem. § 37a Abs. 1 TROG 2016 und die für Geschößwohnungsbau vorgesehenen Teile des Gemeindesiedlungsgebietes als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau gem. § 52a auszuweisen. Weiter wird empfohlen, die für die interne Erschließung des Siedlungsteiles erforderlichen Teilflächen des Planungsgebiets als geplante örtliche Straße gem. § 53 Abs. 1 TROG 2016 festzulegen.*

### 6.3 Zusammenfassende Beurteilung

*Mit der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes werden die Voraussetzungen für die Nutzung der Gpn 492/20 und 492/17 sowie von Teilflächen der Gpn 492/1, 492/21 und 492/18 als Bestandteil eines Gemeindesiedlungsgebietes bzw. der internen Erschließung des Siedlungsteiles geschaffen. Die angestrebte Änderung des Flächenwidmungsplanes widerspricht nicht dem Örtlichen Raumordnungskonzept und steht im Einklang mit den relevanten Zielen der örtlichen Raumordnung.*

*Folgende Änderungen des Flächenwidmungsplanes lt. beiliegendem Änderungsplan werden raumordnungsfachlich befürwortet:*

- *Widmung einer rd. 3.907 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche der Gp 492/1 sowie einer rd. 358 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche der Gp 492/18, beide derzeit im Freiland gem. § 41 TROG 2016, als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2016 mit zeitlicher Befristung gem. § 37a Abs. 1 TROG 2016 (Zähler 1)*
- *Widmung einer rd. 1.648 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche der Gp 492/1, derzeit im Freiland gem. § 41 TROG 2016, sowie der rd. 440 m<sup>2</sup> umfassenden Gp 492/20, derzeit ausgewiesen als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2016, als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau gem. § 52a TROG 2016*
- *Rückwidmung der rd. 582 m<sup>2</sup> umfassenden Gp 492/17, derzeit ausgewiesen als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2016, in Freiland gem. § 41 TROG 2016 und Festlegung als geplante örtliche Straße gem. § 53 Abs. 1 TROG 2016*
- *Festlegung einer rd. 2.742 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche der Gp 492/1, einer rd. 281 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche der 492/18 sowie einer rd. 7 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche der Gp 492/21 als geplante örtliche Straße gem. § 53 Abs. 1 TROG 2016*

Auf Nachfrage von GR Ellmerer zeigt der Referent GR Wurzenrainer nochmals den Straßenverlauf auf dem Plan.

Bürgermeister Dr. Winkler betont die Wichtigkeit der Beschlussfassung zur Verwirklichung des und Weiterarbeitung am Siedlungsprojekt Hausstattfeld.

GR Ellmerer zeigt sich verwundert darüber, dass aufgrund des Antrages der UK in der letzten Gemeinderatssitzung die FPÖ und die Grünen nicht zur Ausschusssitzung eingeladen wurden. Dieser Antrag wurde ja dem Ausschuss für Bau und Raumordnung zugewiesen.

GR Wurzenrainer erklärt, dass es bei der Sitzung im Ausschuss am 17.05. und bei der heutigen Beschlussfassung rein um die Umwidmung ging und geht und nicht um das Thema des UK-Antrages betreffend der Schaffung von Haushälften und Wohnungen anstatt von Häuslbauergrundstücken. Er erläutert den Ablauf der Zuweisung des Antrages an den Ausschuss und weist darauf hin, dass zur Ausschusssitzung, in welcher der Antrag der UK behandelt wird, natürlich wie vom Gemeinderat empfohlen, die im Ausschuss nicht vertretenen Fraktionen eingeladen werden. Bei dieser Sitzung ist aber auch die Anwesenheit des Raumplaners erforderlich.

GR Ellmerer erwartet sich aufgrund des Antrages der UK, dass zu Sitzungen des Ausschusses für Bau und Raumordnung, bei denen das Hausstattfeld Thema ist, immer auch die FPÖ und Grüne eingeladen werden.

Bürgermeister Dr. Winkler hält fest, dass die Erwartung von GR Ellmerer eben nicht richtig ist. Er empfiehlt ihm, den Antrag der UK nochmals genau zu lesen. Bei dem Antrag geht es lediglich um die Nutzung der zu vergebenden Baugrundstücke, wobei diese nur an Jungfamilien erfolgen soll und nur zu diesem Thema wurde die Einbeziehung der Grünen und FPÖ beantragt.

EGR Wohlfahrtstätter berichtet, dass die Frage der Einladung von Grüne und FPÖ in der Ausschusssitzung vom 17.05.2021 thematisiert wurde. Es wurde auch klargestellt, dass zur Behandlung des Antrages der UK alle Fraktionen eingeladen werden. Er fordert, bei der Grundstücksvergabe höchste Transparenz und sollen alle Bürger über das Projekt Siedlungsgebiet Hausstattfeld informiert werden.

Bürgermeister Dr. Winkler verweist darauf, dass die Erschließung des Hausstattfeldes als leistbare Grundstücke/Wohnraum für Einheimische bereits medial erfolgt ist, so z.B. auch in einem Filmbeitrag auf Kitz-TV. Es kommen auch bereits sehr viele Anfragen und Bewerbungen herein. Weitere detailliertere Informationen können erst nach Widmung und Behandlung des Antrages der UK gemacht werden. Im Übrigen informiert der Referent GR Wurzenrainer auch die nicht im Ausschuss für Bau und Raumordnung vertretenen Fraktionen immer vor der Gemeinderatssitzung über die anstehenden Themen.

GR Ellmerer hält ein Kuvert in die Höhe und erklärt, dass sich darin eine Liste mit Namen befinde, welchen schon fix ein Grundstück im Hausstattfeld zugesagt wurde. Er werde jetzt keine Namen und Zahlen nennen, wenn dann aber die Vergabe erfolgt ist und Personen ein Grundstück bekommen, die auf seiner Liste stehen, besteht Gesprächsbedarf mit dem Bürgermeister. Bürgermeister Dr. Winkler zeigt sich verwundert und amüsiert über die Vorhaltungen und Vorgangsweise von GR Ellmerer. Es gibt eine Bewerberliste, mit der sich der Stadtrat schon öfters beschäftigt hat. Der Stadtrat hat dazu auch eine Prioritätenliste erstellt und Personen in eine sogenannte engere Auswahl genommen. Jedenfalls wurde vom Stadtrat noch keine Vergabeempfehlung betreffend einzelner Personen ausgesprochen und schon gar keine Zusage erteilt. Weder von ihm noch vom Stadtrat.

VB Zimmermann bestätigt die Aussage des Bürgermeisters und findet den Vorwurf von GR Ellmerer ungeheuerlich. Aus der sehr umfangreichen Bewerberliste wurden bisher Personen herausgestrichen, die die Vergabekriterien nicht erfüllen. Es stimmt nicht, dass Grundstücke bereits zugeteilt wurden.

GR Mag. Filzer erklärt, dass Leute in der Stadt herumgehen und erklären, dass ihnen im Hausstattfeld Grundstücke und Parzellen versprochen wurden.

Bürgermeister Dr. Winkler ersucht ihn, diese Leute zu benennen. Dass Grundstücke zugeteilt und versprochen wurden, stimmt nicht. Die Kuriosität dieser Aussage zeigt sich auch darin, dass noch nicht einmal Parzellen gebildet wurden, es also dafür gar keine Zusagen geben kann.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) gemäß § 68 Abs. 3 iVm § 63 Abs. 9 TROG 2016 den von der Plan Alp ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Kitzbühel vom 02.03.2021, Planungsnummer: 411-2021-00007 durch 4 Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes vor:

Umwidmung der Gste 492/1, 492/17, 492/18, 492/20, 492/21, je KG Kitzbühel Stadt (Hausstattfeld) von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Bauland Wohngebiet gem. § 38 (1) mit zeitlicher Befristung gem. § 37 a (1) TROG 2016, Festlegung Zähler: 1, sowie von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau gem. § 52 a TROG 2016, sowie von Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig geplante örtliche Straße gem. § 53.1 TROG 2016, sowie von derzeit Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016 in künftig Freiland gem. § 41 TROG 2016, sowie von derzeit Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016 in geplante örtliche Straße gem. § 53.1 TROG 2016, sowie von derzeit Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016 in künftig Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau gem. § 52a TROG 2016 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 02.03.2021, Planungsnummer: 411-2021-00007.

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2016 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst. Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

(Erst- und Zweitbeschluss).

#### **4.3.2. Dr. Helmuth Obermoser, Kitzbühel**

Umwidmung des Gst 2897/1, KG Kitzbühel-Land (Bichlachweg) von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Bauland Wohngebiet gem. § 38 TROG 2016 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 24.03.2021, Planungsnummer: 411-2021-00008

Der Referent erläutert die Behandlung im Ausschuss für Bau und Raumordnung anlässlich der Sitzung vom 17.05.2021 unter Bezugnahme auf das raumplanungsfachliche Gutachten und den Planentwurf, der auf der Leinwand gezeigt wird.

Protokoll Ausschuss:

*Es wird in Erinnerung gerufen, dass Herr Wolfgang Brunner um die Umwidmung eines Teilbereiches des Gst 2897/1, KG Kitzbühel-Land von derzeit Freiland in Bauland-Wohngebiet angesucht hat. Dieser Antrag wurde bereits im Ausschuss für Bau- und Raumordnung sowie im Stadtrat behandelt. Grundlage für eine allfällige Umwidmung ist ein konkreter Bedarf eines Widmungsbegünstigen und der Abschluss eines Raumordnungsvertrages. Darüber hinaus müssen Widmungsbegünstigte auch die Gemeinderichtlinie, wie z.B. 10-jähriger Wohnsitz bzw. 10-jähriger Arbeitsplatz in Kitzbühel erfüllen. Von Herrn Brunner konnten diese Erfordernisse bisher nicht nachgewiesen werden, weshalb eine Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Ausschuss für Bau- und Raumordnung nicht gefasst werden konnte.*

*Die Mitglieder des Ausschusses werden in Kenntnis gesetzt, dass Herr Brunner das Grundstück an seinen Neffen Dr. Helmut Obermoser verkauft. Herr Dr. Obermoser beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Wohnhaus für sich und seine Familie zu errichten. Der Stadtbaumeister teilt mit, dass ein erforderlicher Raumordnungsvertrag bereits ausgearbeitet wird und bis zur Beschlussfassung notariell beglaubigt unterfertigt vorliegen muss.*

*Die Flächenwidmungsplanänderung orientiert sich an den Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes, steht im Einklang mit den relevanten Zielen der örtlichen Raumordnung und wird vom Raumplanungsbüro Plan Alp ZT GmbH befürwortet.*

*Der Stadtbaumeister erläutert den Planungsbereich anhand des Planes der Plan Alp ZT GmbH sowie einem Vermessungsplan und weist darauf hin, dass die erforderlichen positiven Stellungnahmen sowie der Erläuterungsbericht zur Umwidmung vorliegen.*

*Unter der Voraussetzung, dass bis zur Gemeinderatssitzung der notariell beglaubigte Raumordnungsvertrag vorliegt, befürwortet der Ausschuss mit 6 Ja-Stimmen die Auflage und die gleichzeitige Beschlussfassung zur Umwidmung des Gst 2897/1, KG Kitzbühel-Land (Bichlachweg) von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Bauland Wohngebiet gem. § 38 TROG 2016 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 24.03.2021, Planungsnummer: 411-2021-00008.*

Über Nachfrage von GR Mag. Filzer, ob diese Widmung den Weg beim Gasthof Steuerberg tangiert (*gemeint: Wander- und Spazierweg*), erklärt der Referent, dass dies nicht der Fall ist.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) gemäß § 68 Abs. 3 iVm § 63 Abs. 9 TROG 2016 den von der Plan Alp ZT GmbH

ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Kitzbühel vom 24.03.2021, Planungsnummer: 411-2021-00008 durch 4 Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes vor:

Umwidmung des Gst 2897/1, KG Kitzbühel-Land (Bichlachweg) von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Bauland Wohngebiet gem. § 38 TROG 2016 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 24.03.2021, Planungsnummer: 411-2021-00008

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2016 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst. Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

(Erst- und Zweitbeschluss).

#### **4.3.3. Wilhelm Beier, Kitzbühel**

Umwidmung des Gst 3006/1, KG Kitzbühel Land von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Sonderfläche standortgebunden gem. § 43 (1) a TROG 2016, Festlegung Erläuterung: Lösch- und Zierteich sowie Gartenanlage entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 21.12.2020, Planungsnummer: 411-2020-00023

Der Referent erläutert die Behandlung im Ausschuss für Bau und Raumordnung anlässlich der Sitzung vom 17.05.2021 unter Bezugnahme auf das raumplanungsfachliche Gutachten und den Planentwurf, der auf der Leinwand gezeigt wird.

Protokoll Ausschuss:

*Es wird in Erinnerung gerufen, dass dieser Tagesordnungspunkt letztmalig in der 42. Sitzung des Ausschusses für Bau- und Raumordnung am 31. August 2020 eingehend behandelt wurde.*

*Es wurde mehrheitlich befürwortet, dass das Raumplanungsbüro Plan Alp ZT GmbH mit der Erstellung der Umwidmungsunterlagen zu beauftragen ist. Die Mitglieder des Ausschusses für Bau- und Raumordnung werden in Kenntnis gesetzt, dass nunmehr sämtliche erforderliche Unterlagen für eine Beschlussfassung vorliegen und eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgen kann. Der Inhalt des Protokolls der 42. Sitzung des Ausschusses zum gegenständlichen Tagesordnungspunkt wird vorgelesen. EGR Wohlfahrtstätter weist auf mögliche Folgewirkungen hin und betont, dass genau darauf geachtet werden muss, was bewilligt wird.*

*Nach eingehender Diskussion wurde vom Ausschuss für Bau- und Raumordnung die Meinung vertreten, dass durch eine Änderung der Flächenwidmung von Freiland in Sonderfläche Lösch- und Zierteich keine Änderung der bestehenden Situation entsteht. Vielmehr wird dadurch sichergestellt, dass der Lösch- und Zierteich auf der gegenständlichen Fläche verankert wird.*

*Der Ausschuss befürwortet mit 4 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung und 1 Nein die Auflage zur Umwidmung des Gst 3006/1, KG Kitzbühel Land von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Sonderfläche standortgebunden gem. § 43 (1) a TROG 2016, Festlegung Erläuterung: Lösch- und Zierteich sowie Gartenanlage entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 21.12.2020, Planungsnummer: 411-2020-00023.*

Weiters verliert der Referent die fachliche Beurteilung (Punkt 6.2) und die zusammenfassende Beurteilung (Punkt 6.3) des Raumplaners aus dem raumplanungsfachlichen Gutachten. Diese lauten wie folgt:

## 6.2 Fachliche Beurteilung

*Für die Beurteilung der vorgesehenen Änderung des Flächenwidmungsplanes sind folgende Aspekte von Bedeutung:*

- *Das gesamte Planungsgebiet ist Bestandteil einer sonstigen Freihaltefläche (FS). Die Ausweisung einer Sonderfläche Lösch- und Zierteich sowie Gartenanlage gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 entspricht aufgrund der durch die bestehende Nutzung gegebenen Lagegunst und des Fehlens von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 Abs. 2 TROG 2016 den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes für sonstige Freihalteflächen. Das gesamte Planungsgebiet ist Bestandteil einer landschaftlich wertvollen Freihaltefläche (FA). Aufgrund der bestehenden Bebauung im unmittelbaren Stadt Kitzbühel Flächenwidmungsplanänderung – Gp 3006/1 - Lebenberg 7 Nahbereich des Planungsgebietes sowie der bestehenden Gestaltung des Planungsgebietes als Gartenanlage mit Lösch- und Zierteich ist keine nennenswerte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes zu erwarten. Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes ermöglicht die raumordnungsrechtliche Absicherung der bestehenden Nutzung der Gp 3006/1 als Gartenanlage mit Lösch- und Zierteich. Die Teichanlage wurde als Löschteich errichtet. Die raumordnungsrechtliche Absicherung dient damit auch dem Ziel der örtlichen Raumordnung der Vorsorge für eine ausreichende und einwandfreie Wasser- und Löschwasserversorgung.*
- *Hinsichtlich der Lage des Nordteils des Planungsgebiets außerhalb des Raumrelevanten Bereichs des Wildbach- und Lawinenverbauung wurde eine Stellungnahme der WLW eingeholt. In der vorliegenden Stellungnahme werden keine Einwände gegen das Widmungsvorhaben erhoben.*
- *Interessensabwägung: Mit der Ausweisung einer Sonderfläche Lösch- und Zierteich sowie Gartenanlage gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 sind keine wesentlichen Nutzungskonflikte und wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Interessen der Nachbarn (Wohnen, Tourismus) werden daher durch das Interesse des Widmungswerbers nicht unzumutbar beeinträchtigt.*
- *Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt ausgehend von der auf den Gpn 4033 und 3007 verlaufenden Lebenbergstraße über die nördlich angrenzende, ebenfalls im Eigentum des Widmungswerbers befindliche Gp 4188.*
- *Die Einrichtungen der sonstigen kommunalen Infrastruktur (Wasser, Kanal, Strom etc.) sind im Nahbereich des Planungsgebietes bereits vorhanden. Die raumordnungsrechtliche Absicherung der bestehenden Nutzung der Gp 3006/1 als Gartenanlage mit Lösch- und Zierteich wird fachlich befürwortet. Zur raumordnungsrechtlichen Umsetzung wird empfohlen, die gegenständliche Grundparzelle als Sonderfläche Lösch- und Zierteich sowie Gartenanlage gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 zu widmen.*

## 6.3 Zusammenfassende Beurteilung

*Mit der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes wird die bestehende Nutzung der Gp 3006/1 als Gartenanlage mit Lösch- und Zierteich raum-ordnungsrechtlich abgesichert. Die angestrebte Änderung des Flächenwidmungsplanes widerspricht nicht dem Örtlichen Raumordnungskonzept und steht im Einklang mit den relevanten Zielen der örtlichen Raumordnung.*

*Die Widmung der rd. 437 m<sup>2</sup> umfassenden Gp 3006/1, derzeit im Freiland gem. § 41 TROG 2016, als Sonderfläche Lösch- und Zierteich sowie Gartenanlage gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 lt. beiliegendem Änderungsplan wird raumplanungsfachlich befürwortet.*

EGR Wohlfahrtstätter bedankt sich, dass der wahre Grund der Widmung angesprochen wurde. Auch wenn eine Stützmauer im Rahmen der Baustellenabwicklung genehmigt wurde, so soll diese nicht mehr zurückgebaute Mauer mit einer Höhe von über 2 m nunmehr mit einer Widmung saniert werden.

GR Wurzenrainer erklärt, dass die Alternative zur bewehrten Erde eine Anböschung wäre, damit würde nur ein Teil der ebenen Fläche des Grundstückes verloren gehen. Bürgermeister Dr. Winkler erklärt, dass durch die Sonderflächenwidmung als Lösch- und Zierteich die Nutzung ausschließlich zu diesen Zwecken festgelegt werden soll. Für ihn handelt es sich um einen Streit um Kaisers Bart, da es lediglich darum gehe, ob die Böschung in Form einer bewehrten Erde steiler oder in Form einer Anböschung flacher ausgeführt wird.

GRin Haidacher erklärt, dass sich die UK gegen diese Umwidmung ausspricht, da für diese die Vorgangsweise fraglich sei.

EGR Wohlfahrtstätter erklärt, dass es sich für ihn um einen Schwimmteich handle. Er sieht durch die steilere Böschung als bewehrte Erde ein Problem für die Nachbarn, nimmt aber zur Kenntnis, dass sich nach seiner Kenntnis keiner der Nachbarn dagegen ausgesprochen hat.

Der Referent GR Wurzenrainer zeigt dazu Fotos über den verwachsenen Hangbereich und erklärt, dass hier nicht den Nachbarn sozusagen eine hohe Stützmauer vor die Nase geknallt wurde. Es findet alles auf eigenem Grund statt und sollte hier nicht so aufgebauscht werden.

EGR Wohlfahrtstätter verbiete sich ihm zu unterstellen, er würde polarisieren.

EGR Hechenberger berichtet über die Diskussion im Ausschuss wem es nütze und wem es schade. Der Ausschuss hat eine Beschlussempfehlung ausgesprochen, da ein besonderes Problem für Nachbarn nicht vorliege und auch keine Einwände erfolgten. Es handelt sich um eine Festschreibung der Nutzung durch eine Sonderflächenwidmung und es geht auch um keine Wohnnutzfläche, daher ist diese Sonderflächenwidmung auch akzeptabel.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat mit 10 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen und 3 Stimmenthaltungen (Enthaltungen gelten gemäß § 45 Abs. 2, 2. Satz TGO 2001 als Ablehnung) gemäß § 68 Abs. 3 TROG 2016 den von der Plan Alp ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Kitzbühel vom 21.12.2020, Planungsnummer: 411-2020-00023 durch 4 Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes vor:

Umwidmung des Gst 3006/1, KG Kitzbühel Land von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Sonderfläche standortgebunden gem. § 43 (1) a TROG 2016, Festlegung Erläuterung: Lösch- und Zierteich sowie Gartenanlage entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 21.12.2020, Planungsnummer: 411-2020-00023.

(Erstbeschluss).

#### **4.3.4. Maria und Christoph Hein, Kitzbühel**

Umwidmung der Gste 2046/1, 2046/5 und 3955, je KG Kitzbühel Land von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016, sowie von derzeit Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016 in künftig Freiland gem. § 41 TROG 2016 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 24.02.2021, Planungsnummer: 411-2021-00006

Der Referent erläutert die Behandlung im Ausschuss für Bau und Raumordnung anlässlich der Sitzung vom 17.05.2021 unter Bezugnahme auf das raumplanungsfachliche Gutachten und den Planentwurf, der auf der Leinwand gezeigt wird.

Protokoll Ausschuss:

*Es wird berichtet, dass Maria und Christoph Hein die Eigentümer des Gst 2046/5 und Franz Johann Pancheri Eigentümer des angrenzenden Gst 2046/1 sind. Das Gst 2046/5 ist als Bauland-Wohngebiet und das Gst 2046/1 als Freiland ausgewiesen.*

*Maria und Christoph Hein haben um die Arrondierung der Widmung angesucht. Das Ansuchen wird den Ausschussmitgliedern vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht. Im Wesentlichen ist dabei festgehalten, dass der tatsächliche Grenzverlauf nicht mit dem Grenzverlauf laut Kataster übereinstimmt. Gemeinsam mit dem betroffenen Nachbarn wurde eine Grenzfeststellung beauftragt. Dabei wurde festgestellt, dass geringfügige Abweichungen bestehen. Die Naturaufnahme wird den Ausschussmitgliedern präsentiert und erläutert. 10 m<sup>2</sup> derzeit als Bauland Wohngebiet gewidmet, ist in Freiland und 11 m<sup>2</sup> als derzeit Freiland ausgewiesene Fläche, ist in Bauland-Wohngebiet umzuwidmen. Im Zuge der Flächenwidmungsanpassung wurde festgestellt, dass ca. 3 m<sup>2</sup> des Römerweges, angrenzend zum Gst 2046/5 als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen sind. Diese Widmungsunschärfe wird im Zuge dieser Arrondierung korrigiert.*

*Der Ausschuss befürwortet nach kurzer Diskussion, mit 6 Ja-Stimmen die Auflage und die gleichzeitige Beschlussfassung zur Umwidmung der Gste 2046/1, 2046/5 und 3955, je KG Kitzbühel Land von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016, sowie von derzeit Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016 in künftig Freiland gem. § 41 TROG 2016 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 24.02.2021, Planungsnummer: 411-2021-00006*

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (18 Ja-Stimmen, GR Mag. Filzer ist nicht anwesend) gemäß § 68 Abs. 3 iVm § 63 Abs. 9 TROG 2016 den von der Plan Alp ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Kitzbühel vom 24.02.2021, Planungsnummer: 411-2021-00006 durch 4 Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes vor:

Umwidmung der Gste 2046/1, 2046/5 und 3955, je KG Kitzbühel Land von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016, sowie von derzeit Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016 in künftig Freiland gem. § 41 TROG 2016 entsprechend

den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 24.02.2021, Planungsnummer: 411-2021-00006.

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2016 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst. Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

(Erst- und Zweitbeschluss).

#### **4.3.5. Edeltraud und Rupert Kiem, Kitzbühel**

Umwidmung der Gste 4126 und .1053/2, je KG Kitzbühel Land, von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 bzw. Wohngebiet gem. § 38 TROG 2016 in künftig allgemeines Mischgebiet gem. § 40 (2) TROG 2016 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 07.01.2021, Planungsnummer: 411-2020-00024

Der Referent erläutert die Behandlung im Ausschuss für Bau und Raumordnung anlässlich der Sitzung vom 17.05.2021 unter Bezugnahme auf das raumplanungsfachliche Gutachten und den Planentwurf, der auf der Leinwand gezeigt wird.

Protokoll Ausschuss:

*Es wird in Erinnerung gerufen, dass dieser Tagesordnungspunkt letztmalig in der 48. Sitzung des Ausschusses für Bau- und Raumordnung am 12. April 2021 eingehend behandelt wurde. Grundsätzlich wurde dabei festgehalten, dass jegliche Flächenwidmungsplanänderung unter Berücksichtigung des geplanten Kreisverkehrs, des Straßenprojektes und eventuell erforderlicher Begleitmaßnahmen, wie zum Beispiel Busbuchten, Haltestellen oder ähnliches, erfolgen soll.*

*GR Georg Wurzenrainer berichtet, dass am 05.05.2021 eine Besprechung mit den Eigentümern Edeltraud und Rupert Kiem stattgefunden hat. Dabei teilten die Eigentümer mit, dass sie und ihre Tochter mit ihrem Lebensgefährten bereits in der Jochberger Straße 125 wohnen und gemeldet sind. Die Tochter arbeitet und lebt bereits seit nunmehr 10 Jahren in Kitzbühel. Auch wurde bekräftigt, dass eine Wohnung touristisch, kurzfristig vermietet werden soll. Edeltraud und Rupert Kiem teilten mit, dass sie keine weiteren Immobilien oder Wohnsitze in Deutschland oder anderswo besitzen. Zum geplanten Projekt Kreisverkehr und Begleitstraße Langau wird den Mitgliedern des Ausschusses eine Darstellung der vorgesehenen Maßnahmen im gegenständlichen Bereich präsentiert und erläutert. Dabei ist ersichtlich, dass für die Errichtung eines Kreisverkehrs und der Begleitstraße Langau kein Grund von der Liegenschaft Kiem, Gste 4126 und .1053/2 in Anspruch genommen werden muss. Zivilrechtlich besteht eine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 325/1 auf einer Breite von 3 m, entlang der Grenze zwischen den Grundstücken Gst 325/1 und Gst .969. Diese Dienstbarkeit wird in der vorliegenden Planung von Edeltraud und Rupert Kiem berücksichtigt. Für EGR Wohlfahrtstätter ist dies ein spekulatives Projekt, welches nicht unterstützt werden soll. Er vertritt die Meinung, dass wieder ein Objekt spekulativ an Deutsche verkauft wurde, welches massiv vergrößert und höchstpreisig weiterverkauft wird.*

*GR Wurzenrainer entgegnet, dass sich das gegenständliche Gebäude direkt an der Jochberger Straße befindet und somit keine exklusive und spekulative Lage darstellt. Zudem wird das Gebäude nicht massiv vergrößert. Es sind Umbauten und eine geringe Erhöhung geplant. Der*

*Stadtbaumeister ergänzt, dass eine Erhöhung um ca. 0,9 m vorgesehen ist und die Abstände entsprechend Tiroler Bauordnung jedenfalls eingehalten werden.*

*Nach eingehender Diskussion wird vom Ausschuss für Bau- und Raumordnung die Meinung vertreten, dass die Zufahrtstraße Sandhügel hinsichtlich der erforderlichen Breite und die erforderlichen Parkplätze hinsichtlich ihrer Anzahl und Nutzung zu prüfen sind.*

*Nach kurzer Diskussion befürwortet der Ausschuss (4 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen) die Auflage zur Umwidmung der Gste 4126 und .1053/2, je KG Kitzbühel Land, von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 bzw. Wohngebiet gem. § 38 TROG 2016 in künftig allgemeines Mischgebiet gem. § 40 (2) TROG 2016 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 07.01.2021, Planungsnummer: 411-2020-00024*

VB Zimmermann erklärt, dass die zur Vermietung geplante Wohnung für den einheimischen Wohnbedarf zur Verfügung gestellt werden und dies sichergestellt werden sollte.

GR Wurzenrainer berichtet über ein Gespräch mit der Familie Kiem, welche in Deutschland alles hinter sich gelassen und diese Liegenschaft erworben hat. Die Tochter ist bereits seit 10 Jahren in Kitzbühel und wird das Dachgeschoss bewohnen. Eine Wohnung soll zur kurzfristigen Vermietung als Ferienwohnung, also als touristische Nutzung wie in Kitzbühel vielfach der Fall, dienen.

GRin Haidacher erklärt, dass die UK nur bei Erstellung eines Raumordnungsvertrages zustimmen werde. GR Mag. Filzer fordert ebenfalls einen Raumordnungsvertrag und stellt die Frage, warum man bei Dr. Obermoser einen solchen verlangt und hier nicht.

EGR Wohlfahrtstätter erklärt, dass es für ihn kein Problem darstellt, wenn sich die Familie Kiem glaubwürdig dauerhaft in Kitzbühel niederlässt. Ein Raumordnungsvertrag wäre eine saubere und klare Linie. Er bemängelt, dass wieder ein Einheimischer dem Reiz des Geldes erlegen ist und verkauft hat.

EGR Hechenberger erklärt den Unterschied zum Widmungsfall Dr. Obermoser. Dort wird ein unbebautes 770 m<sup>2</sup> großes Grundstück neu als Bauland gewidmet. Die Familie Kiem hingegen hat eine gewidmete Liegenschaft samt Haus erworben und nun die Chance erhalten, das in diesem Bereich verlaufende öffentliche Wassergut zu kaufen. Dieses sollte zur Herstellung einer einheitliche Widmung umgewidmet werden.

Bürgermeister Dr. Winkler hält ebenfalls fest, dass ein unbebautes, nicht gewidmetes Grundstück mit einem bebauten und überwiegend bereits gewidmeten Grundstück nicht verglichen werden kann. Er schlägt vor, mit der Familie Kiem weitere Gespräche zu führen und könnte die Lösung ein auf eine Wohnung bezogener Raumordnungsvertrag sein. Jedenfalls wäre eine vernünftige Lösung anzustreben und könnte heute der Erstbeschluss gefasst und dann die weiteren Gespräche geführt werden.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat mit 13 Ja-Stimmen und 6 Stimmenthaltungen (Enthaltungen gelten gemäß § 45 Abs. 2, 2. Satz TGO 2001 als Ablehnung) gemäß § 68 Abs. 3 TROG 2016 den von der Plan Alp ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Kitzbühel vom 07.01.2021, Planungsnummer: 411-2020-00024 durch 4 Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes vor:

Umwidmung der Gste 4126 und .1053/2, je KG Kitzbühel Land, von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 bzw. Wohngebiet gem. § 38 TROG 2016 in künftig allgemeines Mischgebiet gem. § 40 (2) TROG 2016 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 07.01.2021, Planungsnummer: 411-2020-00024.

(Erstbeschluss).

## **Bebauungsplan:**

### **4.3.6. Stadtgemeinde, NHT, Badhaussiedlung, Kitzbühel**

1. Änderung des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes (B8 Badhaussiedlung) im Bereich der Gste 283/1, 283/7, 283/11, 283/12, 283/13, 283/14 und 283/15, je KG Kitzb. Land (Badhaus), entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 20.01.2021, Planungsnummer: aend1\_b8\_kiz20022\_v2.

Der Planentwurf wird auf der Leinwand gezeigt und vom Referenten unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Sitzung des Ausschusses für Bau und Raumordnung vom 17.05.2021 sowie des raumplanungsfachlichen Gutachtens erörtert.

Protokoll Ausschuss:

*GR Wurzenrainer ruft in Erinnerung, dass der Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan (B8 Badhaussiedlung) vom 07.01.2013 in der 25. Sitzung des Gemeinderates am 04.02.2013 einstimmig beschlossen wurde. Das Projekt der Wohnbaugesellschaft Neue Heimat besteht aus 7 Objekten mit Tiefgarage, welches in 2 Bauabschnitten errichtet wird. Fünf Gebäude wurden bereits errichtet. Zwei Objekte sollen noch gebaut werden. Bedarfsorientiert erfolgte eine Adaption des Vorhabens. Unter anderem ist vorgesehen, die Objekte 3 und 4 geringfügig in der Lage verändert und um ein Geschoss erhöht zu errichten, wodurch diese nunmehr mit 4 Geschossen in Erscheinung treten. Durch diese Erhöhung werden 10 zusätzliche Wohneinheiten für die einheimische Bevölkerung geschaffen. Um eine klare rechtliche Grundlage für die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu schaffen, ist der Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan zu ändern. Anhand der Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH wird der Bebauungsplan und die Planungsinhalte erläutert. Die Bebauung und die Änderungen orientieren sich an den Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes und verursacht keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild.*

*Nach kurzer Diskussion befürwortet der Ausschuss (6 Ja-Stimmen) die Auflage und die gleichzeitige Beschlussfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes (B8 Badhaussiedlung) im Bereich der Gste 283/1, 283/7, 283/11, 283/12, 283/13, 283/14 und 283/15, je KG Kitzbühel Land (Badhaus) entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 20.01.2021, Planungsnummer: aend1\_b8\_kiz20022\_v2.*

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (18 Ja-Stimmen, GRin Luxner ist nicht anwesend) gemäß § 64 Abs. 1 TROG 2016 den von der Plan Alp ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes (B8 Badhaussiedlung; 1. Änderung) im Bereich der Gste 283/1, 283/7, 283/11, 283/12, 283/13, 283/14 und 283/15, je KG Kitzbühel Land (Badhaus), entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 20.01.2021, Planungsnummer: aend1\_b8\_kiz20022\_v2 durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 3 TROG 2016 der Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes gefasst. Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

(Erst- und Zweitbeschluss).

#### **Beschlussfassung nach Kundmachung:**

##### **4.3.7. Steuerberg AG, Kitzbühel**

Umwidmung der Gste 2890/1 und 2896/1 (je zum Teil), je KG Kitzbühel-Land (Bichlach) von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Sonderfläche standortgebunden gem. § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Parkplatz, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 07.01.2021, Planungsnummer: 411-2020-00025

Der Referent erläutert die Behandlung im Ausschuss für Bau und Raumordnung anlässlich der Sitzung vom 17.05.2021. Der Planentwurf wird nochmals auf der Leinwand gezeigt.

Protokoll Ausschuss:

*Der Stadtbaumeister berichtet, dass der Auflagebeschluss entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 07.01.2021 Planungsnummer: 411-2020-00025 in der Sitzung des Gemeinderates vom 22.03.2021 gefasst wurde und vom 23.03.2021 bis 22.04.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt ist.*

*Während der Auflage- und Stellungnahmefrist ist keine Stellungnahme eingelangt.*

*Nach kurzer Diskussion befürwortet der Ausschuss mit (6 Ja-Stimmen) die Beschlussfassung zur Umwidmung der Gste 2890/1 und 2896/1 (je zum Teil), je KG Kitzbühel-Land (Bichlach) von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Sonderfläche standortgebunden gem. § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Parkplatz, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 07.01.2021, Planungsnummer: 411-2020-00025.*

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (18 Ja-Stimmen; GRin Luxner ist nicht anwesend) die Änderung des Flächenwidmungsplanes entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 07.01.2021, Planungsnummer: 411-2020-00025.

(Zweitbeschluss)

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

GR Schwendter entschuldigt die FPÖ-Mandatare für die Jubiläumsgemeinderatssitzung am 06.06.2021 und die in diesem Rahmen stattfindende Verleihung der Ehrenbürgerschaft an OSR Prof. Hans Wirtenberger.

GRin Haidacher erklärt, keine Einladung zur Generalversammlung der Liegenschaftsverwaltung und Energievertrieb der Stadt Kitzbühel GmbH zum Punkt HG Labtruck GmbH erhalten zu haben und fragt nach, ob dies ein Versehen sei, da die anderen Fraktionen eine Einladung erhalten haben. Bürgermeister Dr. Winkler erklärt, dies beim Geschäftsführer zu hinterfragen bzw. dies nachzuholen (*eine Überprüfung hat ergeben, dass ein Email mit der Einladung auch GRin Haidacher ergangen ist*).

### **Therapiezentrum forKids**

GRin Luxner bedauert die Beschließung des Therapiezentrums forKids. Dies ist ein herber Verlust, da eine solche Einrichtung für unsere Kinder dringend benötigt wird. Bürgermeister Dr. Winkler berichtet dazu über ein Telefonat mit Landesrätin Fischer. Zu den Therapiezentren forKids und Eule in Innsbruck wurde argumentiert, dass dem Land die Kosten davon-galoppiert sind. Der Bürgermeister hält fest, dass die Stadtgemeinde Kitzbühel für das Therapiezentrum forKids einen nicht unwesentlichen Beitrag geleistet hat und seit Oktober 2016 keine Miete, sondern nur Betriebskosten verlangt wurden. Landesrätin Fischer hat ein Alternativangebot in Aussicht gestellt. Der Bürgermeister erklärt, dass, falls notwendig, natürlich weitere Unterstützungen durch die Stadt erfolgen werden.

### **Jubiläumswochenende 750 Jahre Stadterhebung**

STRin Mag. Sieberer informiert über die geplanten Maßnahmen und verweist diesbezüglich auf den erstellten Programmfolder. Falls es die Corona-Situation zulässt, soll am 12.09.2021 eine größere Feier mit einem Umzug stattfinden.

Der Bürgermeister bedankt sich bei STRin Mag. Sieberer, dem Projektmanager Bernd Breitfellner sowie Hans Peter Jöchl und Felix Obermoser für die Vorbereitungen und verweist auf die besonders gelungene Jubiläumsausstellung Legenden und Leidenschaften im Museum Kitzbühel.

### **Freizeitwohnsitzproblematik**

GR Mag. Filzer verweist darauf, dass das Thema illegale Freizeitwohnsitze in den letzten Tagen in den Medien breitgetreten wurde. Er wünscht sich nicht nur Information aus den Medien. Befremdlich für ihn ist auch, dass EGR Wohlfahrtstätter und dessen Lebensgefährtin angeprangert wurden. Es gehört eine Lösung auf sachlicher Ebene her.

GR Mag. Filzer stellt sodann folgenden Antrag:

Ich, Mag. Manfred Filzer, stelle im Namen der Unabhängigen Kitzbüheler den Antrag zur Bildung der Verwaltungsgemeinschaft „Durchsetzung raumordnungsrechtlicher Bestimmungen“ zur Überprüfung von Freizeitwohnsitzen.

Gezeichnet von den Gemeinderäten Mag. Manfred Filzer, Marielle Haidacher und Daniel Ellmerer.

Über Nachfrage von Bürgermeister Dr. Winkler, welchen Vorteil dies für die Stadtgemeinde Kitzbühel hätte, erklärt GR Mag. Filzer, dass dann effizienter gearbeitet werden könnte. Laut Bürgermeister Dr. Winkler teilen sich gemäß Medienbericht die Gemeinden St. Johann, Kirchdorf und Oberndorf Kontrollorgane, die Stadtgemeinde Kitzbühel hat im Herbst 2020 im

Bauamt eine weitere Juristin angestellt, die insbesondere mit der Überprüfung von Verdachtsfällen illegaler Freizeitwohnsitznutzung beschäftigt ist.

Der Bürgermeister schlägt vor, den Antrag zur Vorberatung und Beschlussfassung dem Stadtrat zuzuweisen.

EGR Wohlfahrtstätter bedankt sich bei GR Mag. Filzer für die moralische Unterstützung und hält fest, dass die in der TT angesprochene Vermietung seine Lebensgefährtin betrifft und es ausgeschlossen ist, dass in seinem Umfeld eine illegale Freizeitwohnsitznutzung erfolgt. Im Mietvertrag ist die Nutzung als Hauptwohnsitz festgelegt. Die Kontrolle illegaler Freizeitwohnsitznutzungen ist fundamental wichtig und soll ausgebaut werden. Er bezeichnet die derzeitige Situation betreffend illegaler Freizeitwohnsitznutzungen als Lackmustest für das Tiroler Grundverkehrsgesetz. Für ihn ist der Hebel bei großem Grundverbrauch anzusetzen.

GRin Werlberger äußert sich kritisch zu Bespitzelungen und spricht sich gegen eine Kriminalisierung von Personen in dieser Causa aus.

GRin Haidacher erklärt, dass alle willkommen sind, die tatsächlich hier leben wollen. Die gesetzlichen Beschränkungen hinsichtlich Freizeitwohnsitznutzung werden seit Jahrzehnten ignoriert.

VB Zimmermann teilt mit, dass sich der Stadtrat in seiner letzten Sitzung mit dem Thema befasst hat und dabei auch zur Sprache gekommen ist, dass auch illegale Freizeitwohnsitznutzungen in Wohnsiedlungen ein Thema sind. Da diese unter Einsatz öffentlicher Fördermittel errichtet wurden, ist hier besonders genau hinzusehen und zu kontrollieren. Denn gerade hier handelt es sich um Wohnungen, die für Einheimische leistbar sind.

Bürgermeister Dr. Winkler berichtet, dass Verdachtsfällen selbstverständlich nachgegangen wird. Dies betrifft natürlich auch Luxushäuser und Villen, aber gerade auch aufgetauchte Verdachtsfälle im verdichteten Wohnbau sind äußerst bedenklich und gehören rigoros kontrolliert. Er stellt an EGR Wohlfahrtstätter die Frage, warum seine Lebensgefährtin an eine deutsche Staatsbürgerin vermietet, die zuerst einen Nebenwohnsitz und erst jetzt einen Hauptwohnsitz angemeldet hat. Ist man hier dem Reiz des Geldes erlegen? Gerade diese Wohnung wäre für Einheimische prädestiniert. Der Bürgermeister fordert eine Änderung der Wohnbauförderung, so müsste auch nach Darlehensrückzahlung auf längere Zeit eine Vermietung nur an Personen zulässig sein, die die Kriterien der Wohnbauförderung erfüllen.

EGR Wohlfahrtstätter verbietet sich einen „Mäusekrieg“ und lässt sich keinen Strick drehen. Nicht er vermietet, sondern seine Lebensgefährtin. Die Mieterin hat bestätigt, den Hauptwohnsitz und den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen in Kitzbühel zu haben. Die Reichen würden links liegen gelassen. Bei der Mieterin seiner Lebensgefährtin handelt es sich 100%ig um einen Hauptwohnsitz. Es handelt sich um eine reine Unterstellung, dass in seinem Umfeld eine illegale Freizeitwohnsitznutzung erfolgt, da wäre er ja „fetzenblöd“.

GR Mag. Filzer ist ebenfalls der Meinung, dass Villenbesitzer bei den Kontrollen links liegen gelassen werden. Der Bürgermeister erwidert, dass dies nicht stimmt, das hat er bereits deutlich gesagt.

GRin Haidacher erklärt, dass eine illegale Freizeitwohnsitznutzung in mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten Objekten ein großes Problem wären. Ein weiteres Problem illegaler Freizeitwohnsitznutzung ist die Verteuerung von Grund und Boden. Die Diskussion um die Lebensgefährtin von EGR Wohlfahrtstätter findet sie verwerflich. GRin Haidacher sagt „Sie haben ein Datenschutzproblem“, wonach der Bürgermeister sie unterbricht und fragt, ob dies ein Vorwurf an ihn sein soll. Bürgermeister Dr. Winkler stellt unmissverständlich klar, dass er

die Causa der Lebensgefährtin von EGR Wohlfahrtstätter nicht an die Medien gebracht hat. Er hat nur genau das gesagt, was auch GRin Haidacher als großes Problem ansieht, nämlich die Nutzung von Wohnungen in Wohnbausiedlungen, die ursprünglich mit öffentlichen Fördermitteln errichtet wurden. Es hat eben schon eine andere Qualität, ob Wohnraum mit Steuergeldern oder nur privat finanziert wurde.

GR Mag. Filzer sieht es als Aufgabe des Gemeinderates, Einfluss zu nehmen und dem Ausverkauf von Liegenschaften einen Riegel vorzuschieben.

STRin Mag. Sieberer verweist auf die Anstellung der Juristin im Bauamt und dass damit die Stadtgemeinde Kitzbühel die Kontrollen bei Verdacht illegaler Freizeitwohnsitznutzung ernst nimmt und hier entsprechend nachforscht.

GRin Haidegger erklärt, dass Wohnen für viele Familien aufgrund der hohen Mietpreise nicht mehr leistbar ist. Hier spielt sicherlich die Vermietung an Personen die zuziehen eine große Rolle. Sie berichtet, dass für eine 80 m<sup>2</sup> Wohnung € 1.800,00 bezahlt werden.

GR Schwendter ist der Meinung, dass die Entwicklung am Immobilienmarkt nicht vorhersehbar war und effiziente Maßnahmen gegen den Ausverkauf bereits vor 40 – 50 Jahren verschlafen wurden. Tatsache ist, dass sehr viele Kitzbüheler an Auswärtige verkauft haben. Bei der Entwicklung von Einheimischengebieten und Umwidmungen sollte der Verteilungsschlüssel zugunsten der Stadtgemeinde abgeändert werden. Zur Diskussion der Wohnbauförderung ist er der Meinung, dass eine uneingeschränkte freie Verfügbarkeit bestehen sollte, wenn das Wohnbauförderungsdarlehen zurückbezahlt wurde. Dem widerspricht der Bürgermeister, da zur Finanzierung auch Steuergelder eingesetzt wurden und dies auf längere Zeit berücksichtigt werden müsste. Es gibt schließlich auch eine Objektförderung.

Der Antrag der UK wird vom Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) an den Stadtrat zur Beratung und Beschlussempfehlung an den Gemeinderat zugewiesen.

Gemäß § 36 Abs. 3. Tiroler Gemeindeordnung 2001 wird die Sitzung um 20.45 Uhr mit einstimmigem Beschluss für nichtöffentlich erklärt.