

## PROTOKOLL

über die am Montag, den 23. Mai 2022 um 18.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses unter dem Vorsitz des Bürgermeisters Dr. Klaus Winkler abgehaltene

### 3. Gemeinderatssitzung

**Anwesend:** Bürgermeister Dr. Klaus Winkler  
VB Ing. Gerhard Eilenberger  
VB Walter Zimmermann  
GRin Mag. Karina Toth  
StR Hermann Huber  
GRin Hedwig Haidegger  
GRin Antonia Maria Jöchel  
GRin Mag. (FH) Andrea Watzl  
EGR Michael Mayr-Reisch für GR Georg Wurzenrainer  
EGR Ludwig Schlechter für GR Hermann Lechner  
StR Dr. Andreas Fuchs-Martschitz  
GRin Marielle Haidacher  
EGR Josef Steiner für GR Daniel Ellmerer  
EGR Siegfried Luxner für StRin Margit Luxner  
GR Philipp Radacher  
GR Reinhardt Wohlfahrtstätter  
StR Alexander Gamper  
GR Bernhard Schwendter  
EGR Georg Hechl für GR Rudolf Widmoser

Stadtamtsdirektor Mag. Michael Widmoser - Schriftführer  
Hilde Sohler - Schriftführerin

**Abwesend:** GR Georg Wurzenrainer, GR Hermann Lechner, GR Daniel Ellmerer,  
StRin Margit Luxner und GR Rudolf Widmoser – alle entschuldigt

## TAGESORDNUNG

1. **Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
2. **Genehmigung des Protokolls der 2. Gemeinderatssitzung vom 19. April 2022**
3. **Anträge und Berichte des Bürgermeisters und des Stadtrates**
  - 3.1. Nachtrag zum Baurechtsvertrag Stadtgemeinde Kitzbühel / Neue Heimat Tirol Gemeinnützige WohnungsGmbH (Wohnbauprojekt Ehrenbachgasse)
  - 3.2. Kaufvertrag Wohnungseigentum Tiroler gemeinnützige Wohnbau GmbH / Christof Hehn – Vorkaufsrecht zugunsten Stadtgemeinde Kitzbühel

- 3.3. Vereinbarung Alpinteressenschaft Unterrainthalalpe / Bergbahn AG Kitzbühel, Stadtgemeinde Kitzbühel und Kitzbühel Tourismus
- 3.4. Sonngrub 84 – Zustimmung zur Eigentumsübertragung
- 3.5. Information Freizeitwohnsitzkontrollen
- 3.6. Maßnahmen gegen nicht genehmigte Betonfundamente im Moor am Schwarzsee

#### **4. Referate**

##### **4.1. Straßen und Verkehr**

- 4.1.1. Halte- und Parkverbot „Parkplatz Kapser Kreisel P6“ ausgenommen Elektrofahrzeuge während des Ladevorganges
- 4.1.2. Baurechtsvertrag Stadtgemeinde Kitzbühel / Neue Heimat Tirol – Grundstücksvereinigung
- 4.1.3. Kaufvertrag Stadtgemeinde Kitzbühel / Nothburga Hauser – Grundstücksvereinigung

##### **4.2. Soziales und Wohnungswesen**

- 4.2.1. Wohnungsvergaben

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

###### **Flächenwidmungsplanänderung:**

- 4.3.1. **Schloss-Hotel Kitzbühel Verwaltungs GmbH & Co KG, A-ROSA Kitzbühel**  
Umwidmung der Gste 1708/4, 1708/3 (zur Gänze) und 1708/2 (zum Teil), je KG Kitzbühel-Land (Ried Kaps) von derzeit Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb gem. § 48 TROG 2022, Festlegung der Höchstzahl der zulässigen Beherbergungsbetten und –räume [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 3, Festlegung Erläuterung: mx. 300 Betten oder 150 Räume, max. Betten: 300, Anzahl Beherbergungsräume: 150 in künftig Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb gem. § 48 TROG 2022, Festlegung der Höchstzahl der zulässigen Beherbergungsbetten und –räume [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 5, max. Betten: 320, max. Beherbergungsgebäude bzw. Chalets: 1 sowie Gst 1708/2 (zum Teil, KG Kitzbühel-Land von derzeit Sonderfläche Sportanlage gem. § 50 TROG 2022, Festlegung der Art der Sportanlage, Festlegung Erläuterung: Golfplatz in künftig Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb gem. § 48 TROG 2022, Festlegung der Höchstzahl der zulässigen Beherbergungsbetten und –räume [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 5, max. Betten: 320, max. Beherbergungsgebäude bzw. Chalets: 1, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 16.05.2022, Planungsnummer: 411-2022-00005.

###### **Bebauungsplan:**

- 4.3.2. **Luigi PASQUALI, Kitzbühel**  
Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Gst 1980/3 KG Kitzbühel-Land (Römerweg) entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 16.05.2022, Projektnummer: b8\_kiz21031\_v2

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

#### **6. Personalangelegenheiten (Vertraulich)**

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

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

### **Angelobung:**

Vor Eingehen in die Tagesordnung werden EGR Michael Mayr-Reisch, EGR Ludwig Schlechter, EGR Josef Steiner und EGR Siegfried Luxner gemäß § 28 Tiroler Gemeindeordnung 2001 angelobt.

Vor Eingehen in die Tagesordnung stellt StR Dr. Fuchs-Martschitz hinsichtlich der illegal eingebrachten Betonfundamente bei der zum Alpenhotel gehörenden Badeanstalt einen Dringlichkeitsantrag. Der Stadtrat hat sich bereits dafür ausgesprochen, dass in dem naturschutzrechtlichen Verfahren der Rückbau bzw. die Entfernung der Betonfundamente zu verlangen ist. Der Gemeinderat möge als Punkt 3.6. der Tagesordnung aufnehmen:

„Maßnahmen gegen nicht genehmigte Betonfundamente im Moor am Schwarzsee“ und diesem Antrag die Dringlichkeit gemäß § 35 Abs. 3 Tiroler Gemeindeordnung 2001 zuerkennen.

Bürgermeister Dr. Winkler bestätigt, dass sich der Stadtrat mit dieser Angelegenheit befasst hat. Der Stadtrat hat beschlossen, dass in dem naturschutzrechtlichen Verfahren im Rahmen der Parteistellung die Stadtgemeinde Kitzbühel die Entfernung der Betonfundamente fordert und falls notwendig gegen die Entscheidung der BH Kitzbühel auch Beschwerde erhebt.

### **Beschluss:**

Dem Antrag wird einstimmig (19 Ja-Stimmen) die Dringlichkeit gemäß § 35 Abs. 3 Tiroler Gemeindeordnung 2001 zuerkannt und folgender Tagesordnungspunkt aufgenommen:

3.6. Maßnahmen gegen nichtgenehmigte Betonfundamente im Moor am Schwarzsee

## **2. Genehmigung des Protokolls der 2. Gemeinderatssitzung vom 19. April 2022**

VB Zimmermann verweist darauf, dass die Anwesenheitsliste insofern nicht stimmt, als EGRin Tamara Auer angeführt ist. Diese war bei der Sitzung nicht anwesend. Die Überprüfung ergibt, dass irrtümlicherweise GR Hermann Lechner nicht angeführt ist, dafür jedoch EGRin Tamara Auer. Das Protokoll wird dahingehend richtiggestellt.

GR Radacher erklärt, dass er unter Tagesordnungspunkt 3.3. im 4. Absatz irrtümlicherweise angeführt ist, da nicht er ersucht hat, künftig die Gemeinderatssitzungen um 18.30 Uhr festzusetzen. Der Bürgermeister schlägt vor, dass dieser Absatz wie folgt lautet:

Im Hinblick auf die Berufstätigkeit von Mandataren wird künftig der Beginn der Gemeinderatssitzungen mit 18.30 Uhr festgesetzt.

Der Gemeinderat genehmigt mit 17 Ja-Stimmen und 2 Stimmenthaltungen das Protokoll der 2. Gemeinderatssitzung vom 19. April 2022 mit den zuvor beschriebenen Änderungen.

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

### **3.1. Nachtrag zum Baurechtsvertrag Stadtgemeinde / Neue Heimat Tirol Gemeinnützige WohnungsgmbH (Wohnbauprojekt Ehrenbachgasse)**

Der Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 03.01.2022 samt bezughabender Vermessungsurkunde wird auf der digitalen Tafel gezeigt. Der Bürgermeister informiert zu diesem Vorgang

darüber, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 08.11.2021 einen Baurechtsvertrag mit der Neue Heimat Tirol (NHT) betreffend einem Grundstück in der Ehrenbachgasse zur Errichtung eines sozialen Wohnbauprojektes beschlossen hat. Vertragsgegenständlich ist das Grundstück 263/6 und eine Teilfläche aus dem öffentlichen Gut Gst 239/1, welches mit dem Gst 263/6 zu vereinigen ist. Gemäß der dem Baurechtsvertrag vom 03.01.2022 zugrundeliegenden Vermessungsurkunde hat die aus Gst 239/1 dem Gst 263/6 zuzuschreibende Teilfläche eine Größe von 517 m<sup>2</sup>. Im Zuge des Widmungsverfahrens für diese Teilfläche hat sich ergeben, dass diese aufgrund des für das Umfahrungsprojekt reservierten Korridors etwas zu verkleinern ist. Dazu wurde von der Vermessung Rieser ZT eine neue Vermessungsurkunde erstellt und beträgt nunmehr die aus Gst 239/1 abzutrennende und dem Gst 263/6 zuzuschreibende Teilfläche 443 m<sup>2</sup>. Somit verringert sich das Bau-grundstück von ursprünglich 2.213 m<sup>2</sup> auf 2.139 m<sup>2</sup>. Zur Umsetzung dieser Maßnahme benötigt es den vorliegenden Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 03.01.2022.

Eine Beschlussempfehlung durch den Stadtrat liegt vor.

GR Schwendter verweist auf einen Artikel in der heutigen Tiroler Tageszeitung, in dem über ein Wohnbauprojekt der Neuen Heimat Tirol im Oberland berichtet wurde, bei dem keine Heizung eingebaut werden muss. Er regt an, dass die Neue Heimat Tirol bei künftigen Projekten in Kitzbühel nach Möglichkeit ebenfalls diesen energietechnisch begrüßenswerten Standard anwendet. Bürgermeister Dr. Winkler erklärt, dass ihm der Zeitungsartikel bekannt ist. Er wird mit Dir. Pollo von der Neuen Heimat Tirol Kontakt aufnehmen und das Thema „energiebewußtes Bauen“ mit ihm erörtern.

Laut StR Gamper verschieben die Gemeinnützigen Wohnbauträger aufgrund der erfolgten Kostensteigerungen diverse Bauprojekte. Bürgermeister Dr. Winkler informiert, von Dir. Pollo von der NHT erfahren zu haben, dass für diese das Bauvorhaben in der Ehrenbachgasse in Kitzbühel Priorität hat und so rasch als möglich umgesetzt wird. Die NHT hofft, die veranschlagten Kosten auch halten zu können.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) den vorliegenden Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 03.01.2022 zwischen der Stadtgemeinde Kitzbühel und der Neue Heimat Tirol Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH.

Dieser Nachtrag zum Baurechtsvertrag wird als Beilage A zum Protokoll genommen.

### **3.2. Kaufvertrag Wohnungseigentum Tiroler gemeinnützige Wohnbau GmbH / Christof Hehn - Vorkaufsrecht zugunsten Stadtgemeinde Kitzbühel**

Der Kaufvertrag zwischen der WE (Wohnungseigentum – Tiroler gemeinnützige Wohnbau GmbH) wird auf der digitalen Tafel gezeigt und von Bürgermeister Dr. Winkler hinsichtlich des Vorkaufsrechtes zugunsten der Stadtgemeinde Kitzbühel wie folgt erläutert:

Die WE hat im Einfang Mietkaufobjekte in mehreren Baustufen errichtet. Die Stadtgemeinde ist mit der WE im Jahr 2014 darin übereingekommen, bei einem Verkauf Vorkaufsrechte zugunsten der Stadtgemeinde aufzunehmen, wobei diese für die dem vorliegenden Kaufvertrag zugrunde liegende Baustufe III mit 10 Jahren ab allseitiger Vertragsunterfertigung befristet sind.

Dem damaligen Gemeinderatsbeschluss entsprechend wurde von der WE im Kaufvertrag mit Christof Hehn das sogenannte qualifizierte Vorkaufsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Kitzbühel eingetragen. Weiters besteht auch ein Vorkaufsrecht zugunsten der WE gemäß § 15

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Schließlich ist in dem Kaufvertrag auch geregelt, dass bei einer Vermietung über den Zeitraum von 15 Jahren nach Vertragsabschluss der Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gilt, was im Wesentlichen bedeutet, dass für die Höhe des Mietzinses das Richtwertgesetz bindend ist. In der gegenständlichen Kaufvertragsache ist der Umstand eingetreten, dass Christof Hehn nach Unterfertigung durch ihn und durch die WE verstorben ist. Das kaufgegenständliche Reihenhaus ist somit Gegenstand der Verlassenschaftsabhandlung. Jedenfalls besteht für die Stadtgemeinde Kitzbühel bei einem Verkauf durch die Erben ein Vorkaufsrecht gemäß den im Kaufvertrag unter Punkt XV. angeführten Bedingungen, auf welche verwiesen wird. Es wurde auch mit dem zuständigen Notar Kontakt aufgenommen und dieser gebeten, die Erben auf deren Absichten anzusprechen und diesen mitzuteilen, dass eine Kontaktaufnahme mit der Stadtgemeinde wünschenswert wäre.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) den vorliegenden Kaufvertrag zwischen der Wohnungseigentum – Tiroler gemeinnützige WohnbauGmbH und Christof Hehn sowie der Stadtgemeinde Kitzbühel als Vorkaufsberechtigte.

### **3.3. Vereinbarung Alpinteressenschaft Unterrainthalalpe / Bergbahn AG Kitzbühel, Stadtgemeinde Kitzbühel und Kitzbühel Tourismus**

Die gegenständliche Vereinbarung samt Planbeilage wird auf der digitalen Tafel gezeigt und dazu von Bürgermeister Dr. Winkler wie folgt informiert bzw. der wesentliche Inhalt der Vereinbarung zur Kenntnis gebracht:

In dieser Vereinbarung werden die unterschiedlichen Rechtsstandpunkte im Hinblick auf Dienstbarkeiten im Bereich der Talstation des ehemaligen Doppelsesselliftes Raintal und der neu errichteten Talstation der 10er Einseilumlaufbahn Raintal geregelt und generalbereinigt. Die Verhandlungen mit der Alpinteressenschaft hat die Bergbahn AG Kitzbühel geführt. Hinsichtlich dem Recht der Schiabfahrten ist neben der Bergbahn AG Kitzbühel und Kitzbühel Tourismus auch die Stadtgemeinde Kitzbühel Berechtigte.

Eine Beschlussempfehlung durch den Stadtrat liegt vor.

Auf Anfrage von GR Wohlfahrtstätter bezüglich Änderungen zum ursprünglichen Vertrag berichtet Bürgermeister Dr. Winkler Vertragspunkt 5. Verpflichtung Stromleistung, in dem eine abgeänderte Regelung bzw. Präzisierung der Berechtigten erfolgt ist.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) die vorliegende Vereinbarung zwischen den Mitgliedern der Alpinteressenschaft Unterrainthalalpe und der Bergbahn AG Kitzbühel, der Stadtgemeinde Kitzbühel und Kitzbühel Tourismus.

Die Vereinbarung wird als Anlage B zum Protokoll genommen.

### **3.4. Sonngrub 84 - Zustimmung zur Eigentumsübertragung**

Die Zustimmungserklärung zur Eigentumsübertragung an Nikolaus Egger unter Mitübertragung des Vor- und Wiederkaufsrechtes zugunsten der Stadtgemeinde Kitzbühel

wird auf der digitalen Präsentationstafel gezeigt und dazu von Bürgermeister Dr. Winkler wie folgt ausgeführt:

Nikolaus und Christina Egger haben im Jahr 2008 das Einheimischengrundstück 494/24 (Liegenschaftsadresse Sonngrub 84) gekauft. Herr Egger hat nunmehr mitgeteilt, dass sie sich scheiden lassen. Seine Gattin wird ausziehen und er mit den zwei Söhnen (17 und 19 Jahre) im Haus wohnen bleiben. Er bittet um Zustimmung, dass er den Hälfteanteil seiner Gattin übernehmen kann. Mittlerweile liegt das Scheidungsurteil vor, darin wird die Übernahme des Liegenschaftsanteiles von Frau Egger durch Herrn Egger geregelt.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) die vorliegende Zustimmungserklärung zur Eigentumsübertragung an Nikolaus Egger unter Mitübertragung des Vor- und Wiederkaufsrechtes zugunsten der Stadtgemeinde Kitzbühel.

### **3.5. Information Freizeitwohnsitzkontrollen**

Bürgermeister Dr. Winkler teilt mit, dass StR Dr. Fuchs-Martschitz im Stadtrat gebeten hat, den Gemeinderat über das Thema Freizeitwohnsitze und insbesondere Kontrollen bei Verdacht einer illegalen Nutzung von Objekten als Freizeitwohnsitz, zu informieren. Der Bürgermeister verweist darauf, dass Mag. Sandra Göstl im Bauamt vor ca. 1 ½ Jahren ange-stellt wurde und sich insbesondere dieses Themas annimmt. Er bittet Mag. Göstl zu dem Thema um ihre Ausführungen.

Frau Mag. Göstl stellt sich kurz den Gemeinderäten/innen vor und referiert zu den Freizeitwohnsitzen in Kitzbühel anhand nachfolgender PowerPoint-Präsentation:



## FREIZEITWOHNSITZ GEM.§13 (I) TROG 2022

- Freizeitwohnsitze sind Gebäude und Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt
  - - während des Urlaubs
  - - der Ferien
  - - des Wochenendes
  - - oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden

## FREIZEITWOHNSITZBESCHEIDE

- Unterscheidung:
  - - legaler Freizeitwohnsitz: Freizeitwohnsitzbescheid ist vorhanden
  - - illegaler Freizeitwohnsitz: Kein Freizeitwohnsitzbescheid vorliegend + das Objekt wird zu Erholungszwecken nach der Legaldefinition des§ 13 TROG 2022 (Urlaub, Ferien, Wochenende, Erholungszwecke) genutzt.

## DER GESETZLICHE SPIELRAUM– ANWENDUNGSBEREICHE TROG 2022

- Gem. § 13 (II) TROG 2022 dürfen die damit betrauten Organe der Gemeinde bei der Kontrolle der Freizeitwohnsitze folgendes:
  - - Zufahrt und zu angemessener Tageszeit Zutritt zu den jeweiligen Objekten
  - - Anfrage bei Versorgungs oder Entsorgungsunternehmen
  - - Anfrage bei Erbringern von Postdiensten

## DER ABLAUF EINES FREIZEITWOHNSITZVERFAHRENS

- → Anzeige (anonym, namentlich, vom Land Tirol)
- → Amtswegige Einleitung eines Verfahrens
- → Anschreiben an den Eigentümer/Nutzer des Objektes mit der Aufforderung über die Nutzung Auskunft zu geben
- → Meldeanfrage ZMR
- → EWR Meldungsanfrage BH Kitzbühel bei Nicht-Österreichern

## DER ABLAUF EINES FREIZEITWOHNSITZVERFAHRENS

- → Anfrage BH KFZ Zulassung Kitzbühel
- → Anfrage Freizeitwohnsitzpauschale, Freizeitwohnsitzabgabe
- → Anfrage Strom,- und Wasserdaten bei den Stadtwerken Kitzbühel
- → Übermittlung Fragenkatalog/Objektkontrollen/Zeugenbefragung
- → Einstellung oder Untersagungsbescheid

## FACTS – ZU DEN ZAHLEN

- Ca. 450 Kontrollen die letzten 1,5 Jahre durchgeführt und Aktenvermerke darüber errichtet
- Ca. 50 offene Freizeitwohnsitzverfahren in Kitzbühel in Bearbeitung
- 9 Einstellungen aufgrund Vorliegens eines FZWS-Bescheides
- 8 Einstellungen nach Ermittlungsverfahren
- 2 Untersagungsbescheide (Einer vom LVwG bestätigt, einer noch anhängig)

Bürgermeister Dr. Winkler bedankt sich für die Präsentation und hält fest, dass die derzeitige Rechtslage nicht befriedigend ist und mit den zur Verfügung stehenden Mitteln das Problem nicht gelöst werden kann. Besonders nachteilig ist, dass die Finanzbehörden den Gemeinden im Rahmen ihrer Ermittlungen keine Auskünfte erteilen dürfen. Es kann nur einen Lebensmittelpunkt und somit Hauptwohnsitz geben und müsste dieser an dem Ort gelegen sein, an dem Steuern bezahlt werden. Dazu bedürfte es aber einer Harmonisierung der Landes- und Bundesgesetzgebung, nicht zuletzt unter Einbeziehung des EU-Rechtes.

StR Gamper bedankt sich ebenfalls bei Mag. Göstl für ihre Information. Die FPÖ hält nichts von Bspitzelungen, dies führt nur zu Misstrauen. Das Meldewesen ist antik und gehört dringend modernisiert und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Ein Abgleich auf EU-Ebene ist notwendig, ebenso wohl ein Zugriff auf Daten der Steuerbehörden. Im Grunde genommen sollte dieses Thema von den Gemeinden zu den Finanzbehörden verlagert werden. Die FPÖ hat einen diesbezüglichen Antrag an den Bund gestellt und wurde vom damals zu-ständigen Bundesinnenminister Peschorn mitgeteilt, dass dies nur ein spezifisches Problem weniger Gemeinden wäre. Dem kann er nicht beipflichten.

StR Dr. Fuchs-Martschitz spricht von einer Zwickmühle, in der sich die Stadt befindet. Zweitwohnungsbesitzer und hier auch illegale Nutzer beleben die Wirtschaft im Ort und tragen auch zu einem gewissen Wohlstand bei. Demgegenüber steht das Bedürfnis der einheimischen Bevölkerung auf leistbarem Wohnraum. Hier müsse die Stadt, so wie in den letzten Jahren, im Sinne der Einheimischen Projekte verwirklichen. Die Schaffung von Wohnraum für Einheimische darf nicht vernachlässigt werden. Es bleibt abzuwarten, wie sich die geplante Leerstandsabgabe auswirken wird. Diese wird nicht das Allheilmittel und die Problemlösung sein, kann aber ein Änderungsinstrument darstellen. StR Dr. Fuchs-Martschitz teilt zur Problematik der illegalen Freizeitwohnsitznutzung folgendes mit: Wenn man sich die Bewerbung von Liegenschaftsverkäufen durch die Immobilienmakler ansieht, bei diesem Thema kennt er sich aus, sieht man gleich wofür das Objekt Verwendung finden wird.

Auf Nachfrage von Bürgermeister Dr. Winkler erklärt Mag. Göstl, dass gemäß § 29 Abs. 4 der Tiroler Bauordnung der Bauwerber durch Angaben wie die vorgesehene Nutzung oder die Art der Finanzierung glaubhaft zu machen hat, dass keine Verwendung als Freizeitwohnsitz beabsichtigt ist, wenn aufgrund der Lage, der Ausgestaltung oder der Einrichtung des Gebäudes oder einer Wohnung eine Verwendung als Freizeitwohnsitz nicht auszuschließen ist. In entsprechenden Bauverfahren werden diese Angaben verlangt und geprüft. Bürgermeister Dr. Winkler ergänzt, dass der Behörde auch hier gleich einmal Grenzen gesetzt sind. Es ist nämlich nicht gesetzwidrig, wenn jemand ein Objekt errichtet, um dieses dann zu verkaufen. Erst wenn es dann zu einer Freizeitwohnsitznutzung ohne entsprechender Genehmigung (Freizeitwohnsitzbescheid) kommt, besteht Rechtswidrigkeit.

GR Gamper berichtet, dass im Landtag über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe diskutiert wird. Eine Erhöhung des Abgabebetragtes wird gewünscht, ist aber schwierig zu begründen, da einerseits die Verhältnismäßigkeit gegeben sein muss und andererseits derzeit in diesem Bereich eine Bundeskompetenz besteht.

GR Wohlfahrtstätter fordert eine Neudefinition der Begriffe Hauptwohnsitz und Freizeitwohnsitz und einen Abgleich zwischen den Behörden, insbesondere mit dem Finanzamt. Dies alles hat natürlich unter dem Gesichtspunkt zu geschehen, dass EU-Bürger in Ländern gleichgestellt sind.

GR Schwendter zieht als Resümee, dass Kontrollen einer illegalen Freizeitwohnsitznutzung sehr schwierig sind. Er ist der Meinung, dass auch bei den Baulandreserven anzusetzen wäre. In Tirol bestehen enorme Baulandreserven von 34 Millionen m<sup>2</sup> gewidmetes Bauland. Es wäre daher ein Widmungsstopp für Baulandwidmungen angebracht. StR Gamper ist der Meinung, dass in dieser Angelegenheit die Aktivität vom Land Tirol ausgehen muss. Er verweist auf das italienische Modell „Seconda Casa“. Dabei sind mehrere Wohnsitze möglich, wobei einer als Hauptwohnsitz dient und die übrigen Wohnsitze als Neben- oder Ferienwohnsitz, wobei für diese dann sehr hohe Abgaben zu bezahlen sind. Ob bei uns auf Freizeitwohnsitze deutlich höhere Abgaben möglich sind ist Bundessache und müsste vom Land Tirol entsprechend forciert werden. Allerdings sieht das Land Tirol nur bei ca. 18 bis 20 Orten im Bundesland ein großes Problem mit Freizeitwohnsitzen.

GR Wohlfahrtstätter erklärt dazu, dass die Zahl der Problemgemeinden wohl veraltet ist und nicht mehr stimmt. Wenn illegale Freizeitwohnsitze schon nicht zu verhindern wären, wäre für ihn auch das Modell „Seconda Casa“ in Ordnung, damit wenigstens entsprechend hohe Abgaben in die Gemeindekassa kommen, womit wiederum leistbares Wohnen für Einheimische geschaffen werden könnte. StR Dr. Fuchs-Martschitz fände einen Zusammenschluss der Problemgemeinden für sinnvoll, damit diese dann Druck nach oben ausüben.

VB Zimmermann betont die Wichtigkeit der Kontrollen bei Verdacht auf illegaler Freizeitwohnsitznutzung. Es ist wichtig daran zu arbeiten, um dem Problem in gewisser Weise Herr zu werden. Über Nachfrage von StR Huber erklärt Mag. Göstl, dass die Anzeigen wegen Verdacht auf illegaler Freizeitwohnsitznutzung zurückgehen. Die vorliegenden Anzeigen bedürfen eines aufwändigen Ermittlungsverfahrens und wird deren Abarbeitung noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Über Nachfrage von EGR Hechl teilt Mag. Göstl mit, dass sie rund die Hälfte ihrer Arbeitszeit für das Thema Freizeitwohnsitze benötigt.

Bürgermeister Dr. Winkler fasst das Ergebnis der Diskussion dahingehend zusammen, dass die derzeitige Rechtslage schlicht nicht befriedigend ist. Eine Änderung der Gesetzgebung bis hinauf zur EU-Ebene wäre notwendig. Es darf nur einen Lebensmittelpunkt geben und dieser müsste mit dem Steuerrecht in Verbindung stehen. Wohnsitze zur Freizeitgestaltung müssten mit einer hohen Steuer belastet werden.

### **3.6. Maßnahmen gegen nicht genehmigte Betonfundamente im Moor am Schwarzsee**

StR Dr. Fuchs-Martschitz berichtet über den einstimmigen Stadtratsbeschluss in dem naturschutzrechtlichen Verfahren betreffend Betoneinbringung in der Badeanstalt beim Alpen-hotel mit allen Mitteln die Entfernung der Betonfundamente zu verlangen. Das Moor am Schwarzsee ist ein sehr sensibles Thema und ist ein eindeutiges Signal an den Bauherren Schultz zu richten, dass sich die Stadt die illegale Betoneinbringung nicht gefallen lässt. Auch für die Bevölkerung ist dieses Signal wichtig. Er stellt daher folgenden Antrag:

Der Gemeinderat erteilt Bürgermeister Dr. Klaus Winkler die Vollmacht zur Ergreifung sämtlicher Rechtsmittel, um gegen die unrechtmäßigen Baumaßnahmen des Herrn Schultz am Schwarzsee vorzugehen. Es soll damit erreicht werden, den Urzustand im Moor wieder herzustellen.

Bürgermeister Dr. Winkler hält fest, dass sich der Stadtrat bereits dafür ausgesprochen hat, mit aller Vehemenz die Entfernung der illegal eingebrachten Betonfundamente zu fordern. Am 16.05.2022 wurde von der BH Kitzbühel ein weiteres Gutachten des Amtssachverständigen für Naturschutz mit der Aufforderung zur Stellungnahme binnen zwei Wochen übermittelt.

Der Stadtamtsdirektor berichtet, dass zwei gutachterliche Stellungnahmen des Amtssachverständigen für Naturkunde vorliegen, einmal vom 03.02.2022 und einmal vom 16.05.2022. Dazu verliest der Stadtamtsdirektor auszugsweise die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahmen. Diese lauten wie folgt:

Stellungnahme vom 03.02.2022

*Ein Augenschein wurde am 26.11.2021 auf Grund der gemeldeten konsenslosen Maßnahmen (Errichtung von Betonfundamenten) durchgeführt.*

*Schlussfolgerung:*

*Die Naturschutzinteressen werden durch die konsenslose Maßnahme **erheblich und nachhaltig beeinträchtigt**. Es handelt sich um ein landschaftlich wertvolles Gebiet unmittelbar angrenzend an das Ufer des Schwarzsees. Auf derartigen Flächen sind nur Anlagen ohne Veränderung der Bodenoberfläche vertretbar, weil reversibel.*

*Grundsätzlich erscheint der Verbrauch von fast einem Viertel der in diesem Bereich zur Verfügung stehenden Fläche mit Überdeckungen der Vegetation zu viel. Die Verwendung von Beton mit Eisenelementen an diesem Standort ist unangepasst. Auf Grund der Schneelage beim Augenschein am 26.11.2021 kann die Beschaffenheit des Bodens bis zur Schneeschmelze nicht festgestellt werden. Es wird angenommen, dass auf größeren Teilflächen Torfboden vorhanden ist.*

*Beim Augenschein am 9.11.2021 wurde festgestellt, dass die betroffene Fläche wie bekannt seit langer Zeit als Liegewiese benutzt wurde und sich die Vegetation daran angepasst hat. Ein intakter Torfboden mit Regenerationspotential kann aber dennoch vorhanden sein.*

*Daher sind sämtliche konsenslos errichteten Anlagen unter Beiziehung einer ökologischen Baubegleitung so schnell wie möglich zu entfernen und die Gräben mit dem zwischengelagerten Bodenaushub zu verfüllen.*

*Eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, soweit mit technischen Mitteln möglich, ist im konkreten Fall erforderlich, weil nach Rekultivierung eine Regeneration des Standortes stattfinden wird.*

*Als Alternative zum beantragten Vorhaben können Stege und Pritschen mit wesentlich geringerer Flächenausdehnung und ausschließlicher Verwendung von Holz geplant werden.*

Stellungnahme vom 16.05.2022

*Augenscheine wurden am 5.4. und am 13.4.2022 durchgeführt.*

**Befund:**

*Ergänzend zu den bereits getätigten Ausführungen, zuletzt am 3.2.2022, wurde nach Ausaperung festgestellt, dass im zentralen Bereich des bisher als Liegewiese genutzten Areals gestörte Bodenhorizonte vorliegen. Mit einem kleinen Pürckhauer Erdbohrstock wurden an verschiedenen Standorten Proben gezogen. Wo die Vegetation auf Grund der Bauarbeiten nicht mehr sichtbar ist, zeigte sich eine alte Aufschüttung.*

*Es wurden auch Reste von Bauschutt aus früheren Zeiten gefunden.*

*Daten zum Projekt:*

*Die Einreichunterlagen vom 5.4.2022 beinhalten eine verminderte Fläche für die Steganlagen und einem teilweisen Rückbau der Betonfundamente. Die Reduktion erfolgt laut Protokoll um 50 % gegenüber dem ursprünglichen Antrag.*

*Flächenbilanz: verbleibende Betonkrone: 57,98 m<sup>2</sup>, Betonkrone Abbruch: 54,49 m<sup>2</sup>, Verkleinerung der Steganlagen um 126,90 m<sup>2</sup>, Steganlage neu 419,50 m<sup>2</sup>, Bestand 112,50 m<sup>2</sup>, Gesamtfläche beantragt: 532 m<sup>2</sup>.*

*Aus statischen Gründen und um den Aufwand beim Rückbau in Grenzen zu halten, verbleiben die Betonfundamente teilweise in den Bereichen, wo angrenzend Torfboden gefunden wurde.*

**Gutachten:**

*Wiederherstellungsverfahren:*

*Die beantragte Projektsänderung und die auch damit zusammenhängenden vorzuschreibenden Rückbaumaßnahmen sind geeignet, die zunächst angenommenen schwerwiegenden Beeinträchtigungen so abzumindern, dass den Naturschutzinteressen bestmöglich ent-sprochen wird.*

*Die in hochwertigen Moorflächen notwendige Ausführung von Steganlagen ausschließlich aus Holz lässt sich auf Grund der vorgefundenen gestörten Bodenhorizonte nicht recht-fertigen.*

*Bewilligungsverfahren:*

*Die Interessen des Naturschutzes werden durch die beantragte Erweiterung der bestehenden Steganlage gering beeinträchtigt. Es wird dabei zum Großteil eine bereits seit langer Zeit bestehende Liegewiese beansprucht.*

*Ein teilweiser Ausgleich dieser Eingriffe erfolgt durch die Verminderung einer für den Badebetrieb als Liegefläche genutzten Teilfläche des Feuchtgebietes an der nordwestlichen Ecke des Gst. 3177/1. Die durch den Badebetrieb dort mäßig beanspruchte Vegetation kann sich regenerieren.*

Der Stadtamtsdirektor verweist weiters darauf, dass sich Behörden bei fehlendem Fachwissen Sachverständiger bedienen. Daher folgen Behörden üblicherweise dem Ergebnis der Sachverständigengutachten, wenn diese schlüssig und nachvollziehbar erscheinen. Es wird unter anderem Aufgabe sein, in dem Verfahren Widersprüchlichkeiten und Unschlüssigkeiten des Gutachtens herauszuarbeiten. Es wurde bereits ein Rechtsanwalt mit der Vertretung beauftragt und wird dieser in Abstimmung mit der Stadtamtsdirektion die Stellungnahme in dem Verfahren abgeben.

Bürgermeister Dr. Winkler ergänzt, dass der Landesumweltanwalt auch ein Stellan-nahme-recht hat und dieses wahrnehmen wird. Soweit bekannt geht dieser auch nicht mit dem Gutachten des Amtssachverständigen vom 16.05.2022 konform.

GR Wohlfahrtstätter erklärt, dass das erste und das zweite Gutachten völlig konträr sind. Er fragt sich, was der Amtssachverständige sich hierbei gedacht hat. Es ist in dieser Angelegenheit wichtig dem Bürgermeister den Rücken zu stärken und ein deutliches Signal zu setzen.

EGR Hechl ist von dem nunmehr zweiten vorliegenden Gutachten des Amtssachverständigen schwer enttäuscht. Wenn nun Altlasten aufgetaucht sind, so gehören diese auch entfernt.

VB Zimmermann wundert sich über die Meinungsänderung des Amtssachverständigen eigentlich nicht mehr. Die Naturschutzbehörde hat seiner Meinung nach beim gesamten Bauvorhaben Alpenhotel das eine oder andere Mal weggeschaut. Es gehören alle Rechtsmittel ausgeschöpft.

Bürgermeister Dr. Winkler betont abschließend nochmals, dass das Moor am Schwarzsee ein sehr sensibler Bereich und ein verantwortungsvoller Umgang geboten ist. Ein verantwortungsvoller Bauherr holt alle erforderlichen Genehmigungen vor Beginn der Bauarbeiten ein und hält sich dann auch penibel an die Vorgaben der Behörden. Leider ist dies bei Herrn Schultz nicht der Fall. Weiters ist die Naturschutzbehörde auch damit zu befassen, wie es mit den festgestellten Kontaminationen weitergeht. Er bedankt sich in dieser Angelegenheit für die Unterstützung durch den Gemeinderat.

Beschluss:

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) dem Antrag von Dr. Fuchs-Martschitz zuzustimmen.

#### 4. Referate

##### 4.1. Straßen und Verkehr

Referent Stadtrat Hermann Huber

##### 4.1.1. Halte- und Parkverbot "Parkplatz Kasper Kreisel P6" ausgenommen Elektrofahrzeuge während des Ladevorganges

Der Referent erörtert die geplanten Maßnahmen anhand des auf der digitalen Tafel gezeigten Verordnungsentwurfes.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig (19 Ja-Stimmen) nachstehende Verordnung (Auszug):

Gemäß §§ 16, 51 Tiroler Gemeindeordnung 2001, LGBl. Nr. 36/2001 i.d.g.F. in Verbindung mit §§ 43, Abs. 1 lit b Z. 1 und 94d Z. 4 lit a der Straßenverkehrsordnung 1960, BGBl. Nr. 159/1960 i.d.g.F. wird im Interesse der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs verordnet:

**Halte- und Parkverbot** gemäß § 52a Z. 13b StVO auf dem „Parkplatz Kasper Kreisel P6“, linksseitig, in Richtung Norden, jeweils 6,3 m nach links und 6,3 m nach rechts (4 Stellplätze), „ausgenommen Elektrofahrzeuge während des Ladevorganges“, maximale Ladedauer 3 Stunden“.

(Änderung d. Verordnung v. 22.09.2017, Zl. )

##### Verkehrszeichen:

„Halten und Parken verboten“ (§ 52a Z. 13b StVO) mit Richtungspfeilen jeweils 6,3 m nach links und 6,3 m nach rechts und der Zusatztafel „ausgenommen Elektrofahrzeuge während des Ladevorganges“.

##### Aufstellungsort:

Parkplatz Kasperbrücke P6, gem. den Koordinaten Breitengrad: 47°44`42.00“N, Längengrad: 12°39`83.42“O.

##### 4.1.2. Baurechtsvertrag Stadtgemeinde Kitzbühel / Neue Heimat Tirol – Grundstücksvereinigung

Der Referent verweist auf den Baurechtsvertrag zwischen der Stadtgemeinde Kitzbühel und der Neue Heimat Tirol (siehe auch Tagesordnungspunkt 3.1.) und die damit in Zusammen-

hang stehende Grundstücksvereinigung. Zur grundbücherlichen Durchführung der Grundstücksvereinigung ist ein Gemeinderatsbeschluss notwendig, ebenso die Aufhebung der Widmung als Verkehrsfläche bei den entsprechenden Grundstücksflächen. Dazu wird die bezughabende Vermessungsurkunde auf der digitalen Tafel gezeigt und erörtert.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (18 Ja-Stimmen; StR Dr. Fuchs-Martschitz ist bei der Abstimmung nicht anwesend) wie folgt:

Unter Bezugnahme auf den Baurechtsvertrag zwischen der Stadtgemeinde Kitzbühel und der Neue Heimat Tirol, Gemeinnützige WohnungsGmbH und einer damit einhergehenden Grundstücksvereinigung beschließt der Gemeinderat die Zu- und Abschreibung der gemäß Vermessungsurkunde Vermessung Rieser ZT Ziviltechniker GmbH vom 17.02.2022, GZL: 46 267/21 B ausgewiesenen Teilfläche 1.

Die Teilfläche 1 im Ausmaß von 443 m<sup>2</sup> aus dieser Vermessungsurkunde wird vom öffentlichen Gut Gst 239/1 in EZ 179 KG 82107 Kitzbühel Land abgeschrieben und die Widmung zum Gemeingebrauch als Verkehrsfläche aufgehoben. Sodann wird diese Teilfläche 1 dem Gst 263/6 in EZ 90049 KG 82107 Kitzbühel Land zugeschrieben.

#### **4.1.3. Kaufvertrag Stadtgemeinde Kitzbühel / Nothburga Hauser – Grundstücksvereinigung**

Referent StR Huber verweist in dieser Angelegenheit auf den Kaufvertrag zwischen der Stadtgemeinde Kitzbühel und Nothburga Hauser. Zur grundbücherlichen Durchführung der Vermessungsurkunde ist ein Gemeinderatsbeschluss notwendig, ebenso zur Aufhebung der Widmung als Verkehrsfläche der kaufgegenständlichen Grundfläche von 21 m<sup>2</sup>. Die Situation wird anhand der Vermessungsurkunde auf der digitalen Tafel gezeigt.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) wie folgt:

Unter Bezugnahme auf den Kaufvertrag zwischen der Stadtgemeinde Kitzbühel und Nothburga Hauser beschließt der Gemeinderat die Zu- und Abschreibung der gemäß Vermessungsurkunde Vermessung AVT-TZ-GmbH, DI Johannes Paulitsch vom 08.02.2021, GZ. 125211 ausgewiesenen Teilfläche 1.

Die Teilfläche 1 im Ausmaß von 21 m<sup>2</sup> aus dieser Vermessungsurkunde wird vom öffentlichen Gut Gst 4054/2 in EZ 179 KG 82107 Kitzbühel Land abgeschrieben und die Widmung zum Gemeingebrauch als Verkehrsfläche aufgehoben. Sodann wird diese Teilfläche 1 dem Gst 3214/1 in EZ 547 KG 82107 Kitzbühel Land zugeschrieben.

## **4.2. Soziales und Wohnungswesen**

Referentin GRin Hedwig Haidegger

### **4.2.1. Wohnungsvergaben**

Die Referentin informiert über die im Wohnungsausschuss behandelten Wohnungsvergaben. 3 Wohnungsvergaben wurden dem Gemeinderat einstimmig zur Beschlussfassung empfohlen, bei einer Wohnungsvergabe gab es eine Enthaltung.

Über folgende Wohnungsvergabe wird einzeln abgestimmt:

Die Wohnung in Sinwell 36, Top 27

Beschluss:

18 Ja-Stimmen bei einer Stimmenthaltung (GRin Haidacher; Enthaltung gilt gemäß § 45 Abs. 2, 2. Satz TGO 2001 als Ablehnung).

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Wohnungsausschusses stimmt der Gemeinderat über die weiteren Wohnungsvergaben en bloc ab:

Der Gemeinderat beschließt die nachfolgenden Wohnungsvergaben einstimmig (19 Ja-Stimmen):

Die Wohnung am Einfangweg 27, Top C 2

Die Wohnung in der Jochbergerstraße 19, Top 5

Die Wohnung am Einfangweg 32, Top A 11

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

Stadtbaumeister Ing. Mag. (FH) Hasenauer in Vertretung des Referenten GR Georg Wurzenrainer

Flächenwidmungsplanänderung:

##### **4.3.1. Schloss-Hotel Kitzbühel Verwaltungs GmbH & Co KG, A-ROSA Kitzbühel**

Umwidmung der Gste 1708/4, 1708/3 (zur Gänze) und 1708/2 (zum Teil), je KG Kitzbühel-Land (Ried Kaps) von derzeit Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb gem. § 48 TROG 2022, Festlegung der Höchstzahl der zulässigen Beherbergungsbetten und –räume [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 3, Festlegung Erläuterung: max. 300 Betten oder 150 Räume, max. Betten: 300, Anzahl Beherbergungsräume: 150 in künftig Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb gem. § 48 TROG 2022, Festlegung der Höchstzahl der zulässigen Beherbergungsbetten und –räume [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 5, max. Betten: 320, max. Beherbergungsgebäude bzw. Chalets: 1 sowie Gst 1708/2 (zum Teil), KG Kitzbühel-Land von derzeit Sonderfläche Sportanlage gem. § 50 TROG 2022, Festlegung der Art der Sportanlage, Festlegung Erläuterung: Golfplatz in künftig Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb gem. § 48 TROG 2022, Festlegung der Höchstzahl der zulässigen Beherbergungsbetten und –räume [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 5, max. Betten: 320, max. Beherbergungsgebäude bzw. Chalets: 1, entsprechend den Plan-unterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 16.05.2022, Planungsnummer: 411-2022-00005

Der Stadtbaumeister erläutert die Behandlung im Ausschuss für Bau und Raumordnung und städtischer Infrastruktur anlässlich der Sitzung vom 09.05.2022 unter Bezugnahme auf das raumplanungsfachliche Gutachten und den Planentwurf, der auf der digitalen Tafel gezeigt wird.

Protokoll Ausschuss:

GR Georg Wurzenrainer berichtet, dass dieser Tagesordnungspunkt letztmalig in der 53. Sitzung des Ausschusses am 25.10.2021 behandelt wurde. Nach eingehender Diskussion wurde damals vom Ausschuss mit 4 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme die Auflage zur Umwidmung beschlossen. Aus zeitlichen Gründen konnte dieser Antrag nicht mehr dem Gemeinderat vor den Wahlen zur Beschlussfassung übergeben werden. Des Weiteren wird berichtet, dass die Anmerkung Beherbergungsgebäude bzw. Chalets verständlicherweise erklärungsbedürftig ist. Es wird erläutert, dass es sich um einen von der Landesregierung fixen und vorgegebenen Textbaustein handelt, welcher nicht geändert werden kann. Lediglich die Anzahl der Beherbergungsgebäude und die Anzahl der Betten kann dabei festgelegt werden. Da das Hotel als ein Gebäude beurteilt wird, ist die Errichtung von zusätzlichen Chalets faktisch ausgeschlossen.

Der Stadtbaumeister berichtet, dass vom Amt der Tiroler Landesregierung die raumordnungsfachliche Beurteilung hinsichtlich der Eigentümer- und Betreiberverhältnisse und der Finanzierung entsprechend § 48 Abs. 5 TROG 2022 für die Erhöhung von 300 auf 320 Betten vorliegt. Diese Stellungnahme wird den Ausschussmitgliedern auszugsweise zur Kenntnis gebracht und dabei festgestellt, dass es sich um geringfügige Erweiterungen eines bestehenden Hotelbetriebes handelt, der ganzjährig betrieben werden kann und eindeutig einem qualitativ hochwertigen Tourismus zuzuordnen ist. Daher ist hinsichtlich der Bestimmung, auch in Kenntnis der Eigentümer und Betreiberin stehenden Personen und Gesellschaften, kein Einwand gegen die Erfüllung der Widmungsvoraussetzungen des § 48 Abs. 5 TROG 2022 zu sehen.

GR Traudi Nothegger vertritt die Meinung, dass 300 Gästebetten ausreichend sind und Personalzimmer erforderlich sind und daher einer Nutzungsänderung nicht zugestimmt werden sollte.

Für GR Rudi Widmoser stellt eine Nutzungsänderung von Personalzimmer in Gästebetten kein Problem dar, da sich im Bereich der Ehrenbachgasse ein Mitarbeiterwohnhaus befindet, in dem die Mitarbeiter des Hotel A-Rosa untergebracht sind. Dieser Meinung schließt sich auch GR Bernhard Schwendter an und ergänzt, dass die Unterbringung von Personal im Hotel nicht mehr zeitgemäß ist.

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

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.

Nach kurzer Diskussion befürwortet der Ausschuss mit 5 Ja-Stimmen und einer Enthaltung, die Auflage zur Umwidmung der Gste 1708/4, 1708/3 (zur Gänze) und 1708/2 (zum Teil), je KG Kitzbühel-Land (Ried Kaps) von derzeit Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb gem. § 48 TROG 2022, Festlegung der Höchstzahl der zulässigen Beherbergungsbetten und –räume [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 3, Festlegung Erläuterung: mx. 300 Betten oder 150 Räume, max. Betten: 300, Anzahl Beherbergungsräume: 150 in künftig Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb gem. § 48 TROG 2022, Festlegung der Höchstzahl der zulässigen Beherbergungsbetten und –räume [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 5, max. Betten: 320, max. Beherbergungsgebäude bzw. Chalets: 1 sowie Gst 1708/2 (zum Teil), KG Kitzbühel-Land von derzeit Sonderfläche Sportanlage gem. § 50 TROG 2022, Festlegung der Art der Sportanlage, Festlegung Erläuterung: Golfplatz in künf-

tig Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb gem. § 48 TROG 2022, Festlegung der Höchstzahl der zulässigen Beherbergungsbetten und –räume [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung

*Zähler: 5, max. Betten: 320, max. Beherbergungsgebäude bzw. Chalets: 1, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 16.05.2022, Planungsnummer: 411-2022-00005.*

*Das Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 wurde wieder verlautbart und ist ab dem 1. Mai 2022 als Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 anzuwenden. Der Hinweis auf das TROG 2022 anstatt TROG 2016, das Plandatum und die Plannummer wurden in diesem Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat entsprechend angepasst.*

GR Schwendter verweist auf die Diskussion im Ausschuss und erklärt, dass die Widmung für ihn grundsätzlich in Ordnung sei, er sich aber an der Bezeichnung Chalets stört und dies für ihn nicht nachvollziehbar ist, weshalb er nicht zustimmen könne.

Der Stadtbaumeister klärt dazu auf, dass es sich hier um einen fixen Textbaustein der Abteilung Raumordnung handelt. Bei der Bezeichnung maximale Beherbergungsgebäude bzw. Chalets ist aber die Ziffer 1 angefügt, was bedeutet, dass nur 1 Gebäude errichtet werden darf. Da dieses Hotelgebäude bereits Bestand ist, kann kein weiteres Gebäude errichtet werden und somit auch kein Chalet.

Bürgermeister Dr. Winkler bekräftigt die Aussage des Stadtbaumeisters und hält weiters fest, dass sich an dem Hotelgebäude praktisch nichts ändert. Der Bestand und das Gebäudevolumen bleiben gleich, lediglich im Gebäudeinneren werden bisherige Mitarbeiterunterkünfte in Hotelbetten umfunktioniert.

StR Dr. Fuchs-Martschitz gibt zu bedenken, dass in Tirol die Landesregierung eine Begrenzung auf maximal 300 Betten den Gemeinden nahelegt. Er stellt sich die Frage über den Istzustand. Er wird der Umwidmung nicht zustimmen. EGR Hechl schließt sich dem an und wird der Umwidmung ebenfalls nicht zustimmen.

Über Nachfrage von GRin Haidacher betreffend Stellplätze teilt der Stadtbaumeister mit, dass auch bei einer Erhöhung der Bettenzahl von 300 auf 320 genügend Stellplätze vorhanden sind.

GR Wohlfahrtstätter teilt mit, dass die SPÖ grundsätzlich Investitionen in Tourismusbetriebe befürworte. Die 300 Betten-Regelung ist noch nicht gesetzlich verankert, es handelt sich nur um eine Empfehlung. Auf seine Nachfrage betreffend Mitarbeiterwohnungen erklärt der Stadtbaumeister, dass das Hotel Arosa entsprechende Kapazitäten im Personalhaus in der Ehrenbachgasse hat. Auch wird es nunmehr im Tourismus gewünscht und sollte es Standard sein, dass sich die Mitarbeiterunterkünfte nicht im Beherbergungsbetrieb befinden.

EGR Schlechter spricht sich für die Umwidmung aus, da mit der Erhöhung der Bettenanzahl um 20 eine Qualitätssteigerung für den Hotelbetrieb verbunden ist und diese Betten im Bestand untergebracht werden können.

StR Gamper berichtet kurz über die neuesten Zahlen des Landtages, welche den Einbruch der Tourismuswirtschaft belegen. Die FPÖ ist grundsätzlich gegen eine höhere Bettenanzahl als 300. Von seinem Parteikollegen Hauser wurde im Nationalrat ein Antrag eingebracht, österreichweit die Bettenanzahl mit 300 zu begrenzen. Den Hotelbetrieb Arosa selbst will er nicht bewerten, wird sich aber bei der Abstimmung der Stimme enthalten.

EGR Mayr-Reisch verweist darauf, dass es einen großen Unterschied macht, ob es sich um einen Neubau bzw. um eine bauliche Erweiterung handelt, oder wie in diesem Fall um eine

Qualitätssteigerung im Bestand. Zuzustimmen ist, dass Mitarbeiterunterkünfte nicht mehr im Beherbergungsbetrieb selbst sein sollen.

GR Wohlfahrtstätter verweist auf Kitzbühel und Tirol als Tourismusdestinationen. Man muss sich schon die Frage stellen, wohin die touristische Entwicklung geht und, ob wir uns nicht selbst den Ast absägen, auf dem wir sitzen, wenn eine touristische Entwicklung nicht mehr möglich ist.

GR Schwendter plädiert dafür, mit dieser Angelegenheit nochmals den Ausschuss zu befassen.

GRin Toth ist der Meinung, dass es sich hier mehr um eine touristische Diskussion handelt als um eine raumordnungsfachliche oder baurechtliche, zumal sich ja das Bestandsgebäude in seiner Gebäudehülle nicht ändert.

Bürgermeister Dr. Winkler bedauert die heute geführte Diskussion über die Erweiterung um 20 Betten eines sehr gut geführten Qualitätshotels. Er stellt den Antrag, die Angelegenheit an den Ausschuss für Bau und Raumordnung und städtischer Infrastruktur zurückzuweisen, allenfalls unter Beiziehung der Obfrau des Tourismusausschusses.

#### Beschluss:

Einstimmig (19 Ja-Stimmen)

#### **Bebauungsplan:**

##### **4.3.2. Luigi PASQUALI, Kitzbühel**

Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Gst 1980/3 KG Kitzbühel-Land (Römer-weg) entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 16.05.2022, Projekt-nummer: b8\_kiz21031\_v2

Der Planentwurf wird auf der digitalen Tafel gezeigt und vom Stadtbaumeister unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Sitzung des Ausschusses für Bau und Raumordnung und städtischer Infrastruktur vom 09.05.2022 sowie des raumplanungsfachlichen Gutachtens erörtert.

#### Protokoll Ausschuss:

*Der Planungsbereich befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Griesenau, nordöstlich des Stadtzentrums. Die verkehrliche Erschließung des Gst 1980/3 erfolgt über den im öffentlichen Gut befindlichen Römerweg auf Gst 3955 sowie die davon Richtung Südwesten abzweigende private Erschließungsstraße auf Gst 1977/4. Die weiteren infrastrukturellen Einrichtungen (Wasser, Kanal etc.) sind im Bestand bereits vorhanden.*

*Es wird berichtet, dass für das Grundstück 1980/3 im Jahr 2000 ein Bebauungsplan erlassen wurde. Dieser wurde aufgrund eines konkreten Projektes erstellt. Die baurechtliche Bewilligung dieses Projektes erfolgte im Jahr 2002. Eine Realisierung erfolgte nicht, die baurechtliche Bewilligung ist erloschen.*

*Herr Pasquali beabsichtigt nun diverse bauliche Maßnahmen, welche vom ursprünglich bewilligten Projekt und in einigen Bereichen vom Bebauungsplan abweichen. Es wird erläutert, dass die Errichtung eines Anbaues mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten im östlichen Bereich sowie die Errichtung eines separaten Fluchttiegenhauses für das Bestandsobjekt geplant ist. Zudem sind diverse Umbaumaßnahmen im Bestand und die Errichtung einer Tiefgarage mit Lager- und Technikräumen im Untergeschoss vorgesehen. Auf Grund der gesetzlichen Vorgaben und Anforderungen, ist eine Umsetzung des 22 Jahre alten*

*Projektes nicht mehr möglich und bei baulichen Änderungen bzw. Erweiterung, die Errichtung eines Fluchstiegenhauses notwendig.*

*Zur Realisierung des Projektes ist daher die Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Die HGH des bestehenden Hauptgebäudes und des geplanten ostseitigen Anbaues sollen um 20 cm erhöht werden. Im Bereich des Hauptgebäudes wird die Anzahl der Vollgeschosse um eines erhöht. Dies wird damit begründet, dass das bestehende Dachgeschoss, aufgrund der geltenden Bestimmungen, nunmehr als Vollgeschoss beurteilt wird. Im südöstlichen Bereich entfällt die Festlegung zur Errichtung eines Geschosses. Die nordöstlich angeordnete Baufluchtlinie wird näher an die Zufahrtsstraße Römerweg herangerückt, damit die Errichtung eines Fluchstiegenhauses für das Bestandobjekt realisiert werden kann. Die Entwurfsunterlagen sowie der Bebauungsplan werden den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis gebracht und erläutert.*

*Der Bebauungsplan 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.*

*Nach kurzer Diskussion befürwortet der Ausschuss für Raumplanung und städtischer Infrastruktur mit 5 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung die Auflage zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Gst 1980/3, KG Kitzbühel-Land (Römerweg) entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 16.05.2022, Projektnummer: b8\_kiz21031\_v2.*

*Das Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 wurde wieder verlautbart und ist ab dem 1. Mai 2022 als Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 anzuwenden. Der Hinweis auf das TROG 2022 anstatt TROG 2016, das Plandatum und die Plannummer wurden in diesem Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat entsprechend angepasst.*

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) gemäß § 64. Abs. 1 TROG 2022 den von der Plan Alp ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Gst 1980/3 KG Kitzbühel Land (Römerweg), entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 16.05.2022, Projektnummer: b8\_kiz21031\_v2 durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 der Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen 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).

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

### **Kindergarten Voglfeld**

GRin Mag. (FH) Watzl berichtet, dass derzeit 160 Plätze mit 8 Gruppen genehmigt sind. Aufgrund der vorliegenden Anmeldungen für das kommende Kindergartenjahr ergibt sich,

dass mehr Plätze benötigt werden. Im städtischen Kindergarten werden auch immer wieder Kinder von sogenannten systemrelevanten Eltern betreut. Dabei handelt es sich um Eltern, die z.B. in Betreuungseinrichtungen wie dem Altenwohnheim arbeiten, dies aber nur machen können, wenn ihre Kinder den Kindergarten in Kitzbühel besuchen können. Es ist daher auf 9 Gruppen aufzustocken. Im Hinblick auf geburtenstarke Jahrgänge ist dies ein zukunfts-

orientierter Lösungsansatz, bietet Flexibilität bei der Aufnahme von Kindern und Gruppeneinteilung und optimiert das Betreuungsverhältnis. Schließlich wird auch die sehr gute Arbeit der Kindergartenpädagoginnen und Assistentinnen wertgeschätzt. Der Stadtrat hat sich mit einer Aufstockung auf 9 Gruppen einverstanden erklärt.

Über Nachfrage von EGR Hechl teilt GRin Mag. (FH) Watzl mit, dass derzeit 3 ukrainische Kinder im Kindergarten betreut werden. Weiters teilt sie über Nachfrage von GRin Haidacher mit, dass genügend Räumlichkeiten vorhanden sind und für die Installierung der 9. Gruppe keine baulichen Maßnahmen notwendig sind.

VB Zimmermann findet es wichtig, dass sogenannten systemrelevanten Eltern ein Betreuungsangebot gemacht werden kann. StR Gamper berichtet, dass im Landtag bereits Budgetmittel für Ausbau und Optimierungen beim Kinderbetreuungsangebot freigegeben wurden.

### **Seniorenmobilität**

StR Dr. Fuchs-Martschitz weist darauf hin, dass die Siedlung Sinwell schlecht an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist. Man sollte sich hier überlegen, ein System mit Taxigutschein für Senioren einzuführen.

Bürgermeister Dr. Winkler erklärt, dass sich der Stadtwerkeausschuss damit befassen möge.

### **Strompreiserhöhung**

GR Wohlfahrtstätter hält zur Strompreiserhöhung durch die Stadtwerke fest, dass diese jeden Haushalt ordentlich treffen wird. Gemäß Informationsschreiben der Stadtwerke verdoppelt sich der Strompreis fast von 6,99 Cent auf 12,21 Cent. Er stellt sich auch die Frage, wie es sein konnte, den Strom bisher billiger zu verkaufen als dieser eingekauft wird.

VB Ing. Eilenberger hält dazu fest, dass

1. in diesem Jahr die Strompreiserhöhung durch die Unterstützung der Bundesregierung kompensiert wird,
2. nur der sogenannte Arbeitspreis erhöht wurde und dieser ca. 1/3 des Gesamtstrompreises ausmacht (der Strompreis besteht aus Arbeitspreis Energie, Netzkosten sowie Steuern und Abgaben) und
3. aufgrund der nur ca. 10%igen Eigenstromproduktion der Großteil des Stromes über die Einkaufsgemeinschaft Energie West am freien Markt, sprich an der Börse, zugekauft werden muss. Gemäß den Bestimmungen des ÖSPI sind Erhöhungen nur in gewissen Zeitabständen und in einem festgelegten prozentuellen Ausmaß möglich und dauert es immer viele Monate, bis hiezu eine Genehmigung erteilt wird. Die Stadtwerke Kufstein haben hier das gleiche Problem, diese erhöhen den Energiepreis sogar auf 18 Cent pro Kilowattstunde.

StR Gamper berichtet, dass das Land Tirol eine Verdoppelung des 150,00 Euro-Gutscheines zur Abfederung der gestiegenen Energiepreise beschlossen hat.

VB Zimmermann gibt zu bedenken, dass der Strombezug gerade für die ältere Generation, die meistens keinen so hohen Verbrauch mehr hat, nicht ideal geregelt ist. Für Stromsparer wäre die Mindestabnahme zu überdenken. VB Eilenberger gibt dazu an, dass die Energieversorger in einen Fonds der Arbeiterkammer einzahlen müssen, damit bedürftige Bürger bei den Stromkosten unterstützt werden können.

StR Dr. Fuchs-Martschitz mahnt ein, bei einer Änderung der Preisgestaltung darauf zu achten, dass nicht illegale Freizeitwohnsitznutzer von einem günstigeren Stromtarif profitieren. Dazu

erklärt GRin Haidegger, dass es am einfachsten wäre, die Bezieher des Heizkostenzuschusses von der Strom-Mindestabnahme zu befreien. Die Bezieher des Heizkostenzuschusses sind im Sozialreferat bekannt und wird dieser nur Bedürftigen bei entsprechendem Nachweis gewährt.

Gemäß § 36 Abs. 2 Tiroler Gemeindeordnung 2001 wird die Sitzung um 21.05 Uhr mit einstimmigem Beschluss für nichtöffentlich erklärt.

Einstimmige Beschlussfassung des Gemeinderates (19 Ja-Stimmen) über Antrag des Referenten Bürgermeister Dr. Klaus Winkler zu folgenden Punkten:

- a) Anstellung einer Kindergartenpädagogin in Vollzeit mit Einstufung Entlohnungsschema I, Entlohnungsgruppe ki1 ab 01.07.2022
- b) Anstellung einer Sachbearbeiterin im Meldeamt mit 75% Beschäftigungsausmaß mit Einstufung Entlohnungsschema I, Entlohnungsgruppe c ab 16.05.2022
- c) Anstellung einer Kindergartenassistentin mit 68,75% Beschäftigungsausmaß mit Einstufung Entlohnungsschema I, Entlohnungsgruppe d ab 05.09.2022
- d) Einstellung eines Lehrlings Elektrotechnik mit Hauptmodul Energietechnik ab 01.09.2022
- e) Zuerkennung der Winterschmutzzulage (freiwillige, einmalige Leistung; kein Rechtsanspruch) für die Reinigungskräfte der Schulen/Kindergarten/Rathaus und Bauamt für die Wintersaison 2021/22 von 11% bzw. 6% des Gehaltes der Gehaltsstufe 2 der Dienstklasse V
- f) Änderung eines Beschäftigungsausmaßes einer KG-Assistentin ab 01.08.2022
- g) Änderung eines Beschäftigungsausmaßes, Beschäftigungsort, Beschäftigungsart einer KG-Assistentin ab 01.09.2022
- h) Ansuchen einer Mehrleistungszulage einer Mitarbeiterin im Stadtamt ab 01.07.2022
- i) Ansuchen um Dienstfreistellung eines Mitarbeiters für notwendige Sitzungen als Landesleiterstellvertreter bei der Wasserrettung – ca. 5 x jährlich

Der Bürgermeister schließt die Sitzung um 21.15 Uhr.

F e r t i g u n g :

