

PROTOKOLL

über die am Montag, den 24. April 2023 um 18.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses unter dem Vorsitz des Bürgermeisters Dr. Klaus Winkler abgehaltene

13. Gemeinderatssitzung

Anwesend: Bürgermeister Dr. Klaus Winkler
VB Ing. Gerhard Eilenberger
VB Walter Zimmermann
EGR Mag. Fritz Eller für GRin Mag. Karina Toth
StR Hermann Huber
GRin Hedwig Haidegger
GRin Antonia Jöchl
GRin Mag. (FH) Andrea Watzl
GR Georg Wurzenrainer
GR Hermann Lechner
StR Dr. Andreas Fuchs-Martschitz
GRin Marielle Haidacher
EGRin Mag. Karin Rosendorfer für GR Daniel Ellmerer
StRin Margit Luxner
EGR Dr. Matthias Bollmann für GR Philipp Radacher
GR Reinhardt Wohlfahrtstätter
EGRin Jutta Kerber für StR Alexander Gamper
GR Bernhard Schwendter
GR Rudolf Widmoser

Stadtdirektor Mag. Michael Widmoser - Schriftführer
Hilde Sohler - Schriftführerin

Abwesend: GRin Mag. Karina Toth, GR Daniel Ellmerer, GR Philipp Radacher und StR Alexander Gamper – alle entschuldigt

TAGESORDNUNG

- 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
- 2. Genehmigung der Protokolle der 11. Gemeinderatssitzung vom 20. März 2023 und der 12. Gemeinderatssitzung vom 27. März 2023**
- 3. Anträge und Berichte des Bürgermeisters und des Stadtrates**
 - 3.1. Stadtgemeinde Kitzbühel / Verkehrsverbund Tirol GmbH (VVT) - Zuschussvertrag zur Verlustabdeckung
 - 3.2. Stadtgemeinde Kitzbühel / Nikolaus Fuchs GmbH – Vereinbarung betreffend Vorkaufsrechte zu EZ 1796 KG Kitzbühel Land und EZ 423 KG Kitzbühel Stadt
 - 3.3. Bichlachweg 60 – Zustimmung zur Eigentumsübertragung
 - 3.4. Eichenweg 33 – Zustimmung zur Eigentumsübertragung

4. Referate

4.1. Finanzen

- 4.1.1. Haftungsübernahme Altenwohnheim Kitzbühel GmbH (Kontokorrentkredit)
- 4.1.2. Freiwillige Feuerwehr Kitzbühel – Tarifordnung 2023

4.2. Soziales und Wohnungswesen

- 4.2.1. Wohnungsvergaben

4.3. Bau und Raumordnung

Örtliches Raumordnungskonzept

4.3.1. **Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft WE, Innsbruck**

Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gste .1131, .1265, .1377, .1664, 3050/5, 3050/6, 3050/7, 3050/8, 3050/9, 3050/11, 3050/12, 3050/13, 3052/7, 3052/8, 3052/9, 3052/10, 3052/11, 3052/13, 3052/24, 3052/29 (zur Gänze), sowie des Gst 4026/1 (zum Teil), je KG Kitzbühel-Land (St. Johanner Straße), mit der Verankerung einer neuen Entwicklungssignatur (M 02 b), Verschiebung der bisher für das gesamte Planungsgebiet gültigen Entwicklungssignatur in den Bereich des Gst 4026/1 sowie Verankerung einer Grenze unterschiedlicher Festlegungen zwischen den Entwicklungsbereichen entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 22.08.2022, Planungsnummer: ork_kiz20012_v2.

Flächenwidmungsplan

4.3.2. **Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft WE, Innsbruck**

Umwidmung des Gst 3052/13, KG Kitzbühel-Land (St. Johanner Straße), von derzeit Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 39 (1) Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022 in künftig Sonderfläche standortgebunden gem. § 43 (1) a TROG 2022, Festlegung, Erläuterung: Mitarbeiterwohnhaus entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 22.08.2022, Planungsnummer: 411-2022-00008

5. Anträge, Anfragen und Allfälliges

6. Vertrauliches

- 6.1. Personal

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Bürgermeister Dr. Winkler eröffnet die Sitzung, begrüßt die Erschienenen, stellt die ordnungsgemäße Einberufung der Sitzung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Es sind 19 Gemeinderäte:innen anwesend.

2. Genehmigung der Protokolle der 11. Gemeinderatssitzung vom 20. März 2023 und der 12. Gemeinderatssitzung vom 27. März 2023

Der Gemeinderat genehmigt mit 17 Ja-Stimmen bei 2 Stimmenthaltungen (GRin Haidacher und EGRin Kerber) das Protokoll der 11. Gemeinderatssitzung vom 20. März 2023.

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig (19 Ja-Stimmen) das Protokoll der 12. Gemeinderatssitzung vom 27. März 2023.

3. Anträge und Berichte des Bürgermeisters und des Stadtrates

3.1. Stadtgemeinde Kitzbühel / Verkehrsverbund Tirol GmbH (VVT) – Zuschussvertrag zur Verlustabdeckung

Bürgermeister Dr. Winkler teilt mit, dass der Stadtbusverkehr derzeit über zwei Linien über die Verkehrsverbund Tirol GmbH (VVT) abgewickelt wird. Diese beiden Linien sowie die Linie Kitzbühel-Mittersill sind in einem neuen Verkehrskonzept enthalten und ist dazu eine Neuausschreibung geplant, wobei mit den betroffenen Gemeinden Zuschussverträge zur Verlustabdeckung abzuschließen sind. Der Bürgermeister übergibt das Wort an StR Huber, der das Projekt zusammen mit dem Geschäftsführer der Stadtwerke Mag. (FH) Kickenweitz betreut und vorangetrieben hat und bittet diesen um seine Ausführungen.

Der Zuschussvertrag zur Verlustabdeckung wird auf der digitalen Tafel gezeigt und von StR Huber erörtert und zusammenfassend wie folgt ausgeführt:

Im Stadtbusverkehr Kitzbühel gibt es derzeit die Linien 4002 (Kitzbühel Bahnhof – Bichlalm) und die Linie 4008 (Siedlung Frieden – Staudach). Überregional ist die derzeitige Linie 4010 nach Mittersill in der Neuvergabe beinhaltet. Im Wesentlichen erfolgen folgende Änderungen und Verbesserungen:

Alt Linie 4002, neu Linie 1 Bahnhof – Badhaussiedlung – Bichlalm:

- Ganzjährige längere Bedienung am Abend
- Montag – Samstag bis 20:15 Uhr
- Bessere Abstimmung auf den Bahnhof Kitzbühel
- Verschränkung mit dem Takt des zweiten Stadtbusses und der Regionalen Linien
- Daher weniger (sinnlose) Fahrten und mehr Effizienz
- Auf den wichtigen Teilstrecken in der Stadt wird der Stundentakt so zum gemeinsamen Halbstundentakt

Alt Linie 4008, neu Linie 2 Siedlung Frieden – Staudach/Sonngrub:

- Ganzjährige längere Bedienung am Abend
- Montag – Samstag bis ca. 20:00 Uhr
- Bessere Anbindung an den Bahnhof Kitzbühel
- Verschränkung mit dem Takt des zweiten Stadtbusses und der regionalen Linien
- Daher weniger (sinnlose) Fahrten und mehr Effizienz
- Auf den wichtigen Teilstrecken in der Stadt wird der Stundentakt zum gemeinsamen Halbstundentakt

Alt Linie 4010, neu Linie 850 Bahnhof – Aurach – Jochberg/Mittersill:

- Täglich bis 20:10 Uhr Richtung Jochberg
- Frühere Beginn- und spätere Endzeiten vor allem am WE
- Saubere Vertaktung
- Bessere Anbindung am Bahnhof Kitzbühel
- Bisher Mo-Fr 13 Verbindungen Richtung Jochberg/Mittersill, Samstag 7 und Sonntag und Feiertag 4, neu täglich 15 Verbindungen

Der Stadt- und Umlandverkehr wird höher gefördert (53,87%) und dadurch wird das insgesamt bessere Mobilitätsangebot günstiger als der bisherige Regiobus. Der für die Stadt-

gemeinde Kitzbühel bzw. für die Stadtwerke errechnete jährliche Finanzierungsbeitrag wurde mit € 303.659,19 berechnet. Im Vergleich dazu belaufen sich die Kosten für den derzeitigen Stadtbusbetrieb im Jahr 2022 auf € 615.400,61.

StR Huber verweist zur Auslastung, dass aktuell im Stadtbusverkehr durchschnittlich nur zwischen 3,6 bis 3,8 Personen sitzen. Künftig sollen diese Linien daher mit kleineren Elektrobusen betrieben werden.

StR Huber hält abschließend fest, dass die Verhandlungen zwar sehr lange gedauert haben, nunmehr aber eine sehr gute Lösung mit wesentlich verbessertem Angebot für die Fahrgäste und großen Kosteneinsparungen für die Stadtgemeinde vorliegt. Über Nachfrage teilt er mit, dass der Busbetrieb bis ca. 20.00 Uhr vorgesehen ist. Bei längeren Betriebszeiten würde man in den Nachtbetrieb kommen. Die dafür wesentlich höheren Kosten sind nicht vertretbar.

VB Zimmermann gratuliert zu den deutlichen Verbesserungen beim Angebot und erkundigt sich zu den Busverbindungen am Schattberg. Auf Wunsch von Pensionisten sollte jeweils am Vormittag und Nachmittag eine Busverbindung bestehen. StR Huber erklärt dazu, dass der Schattberg nicht Teil des Verkehrskonzeptes Regiobus Kitzbühel ist und dies mit den Stadtwerken zu klären wäre. VB Ing. Eilenberger ergänzt, dass die Fahrten für Senioren am Schattberg derzeit mit einem Taxibus durchgeführt werden. Bisher war der Bedarf nicht größer. Ob ein ausreichender Bedarf für eine weitere Fahrt besteht, müsste eruiert werden.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) den vorliegenden Zuschussvertrag zur Verlustabdeckung zwischen der Verkehrsverbund Tirol GmbH und der Stadtgemeinde Kitzbühel. Der Zuschussvertrag wird als Anlage A zum Protokoll genommen.

3.2. Vorkaufsrecht EZ 1796 KG Kitzbühel Land und EZ 423 KG Kitzbühel Stadt (Nikolaus Fuchs GmbH)

Bürgermeister Dr. Winkler berichtet über zweimalige Behandlungen im Stadtrat anlässlich der Sitzungen vom 06.03. und 17.04.2023. Die bezughabende Vereinbarung betreffend den Verzicht auf die Ausübung und Neueinräumung eines Vorkaufsrechtes zwischen der Nikolaus Fuchs GmbH und der Stadtgemeinde Kitzbühel wird auf der digitalen Tafel gezeigt. Zur Vereinbarung führt der Bürgermeister wie folgt aus:

Im Wesentlichen geht es bei der vorliegenden Vereinbarung darum, dass im Zuge der Gründung der Nikolaus Fuchs GmbH mit Einbringungsvertrag die Liegenschaft EZ 1796 KG Kitzbühel Land (Betriebsgebäude in der Langau) und die beiden Wohnungseigentums-einheiten Top A und Top B1 der Liegenschaft EZ 423 KG Kitzbühel Stadt (Vorderstadt 33) in die GmbH eingebracht werden.

Hinsichtlich der EZ 1796 hat die Stadtgemeinde Kitzbühel aus dem Kaufvertrag vom 06.05.1981 ein Vorkaufsrecht für jede Art der entgeltlichen Veräußerung. Dieses Vorkaufsrecht würde mit der vorliegenden Vereinbarung sodann neu für sämtliche entgeltlichen Veräußerungsarten eingeräumt werden. Da es sich bei dem Vorkaufsrecht aus dem Jahr 1981 um kein sogenanntes qualifiziertes (preisgebundenes) Vorkaufsrecht handelt, wäre auch im Vorkaufsfall der Einlösepreis bei einer Veräußerung, bei welcher die gesamte Gegenleistung in einer ausschließlichen Geldzahlung besteht, der mit dem dritten Kaufinteressenten vereinbarte Kaufpreis. Falls eine in Geld ausgedrückte Gegenleistung nicht oder nur zum Teil vorliegt, wäre der tatsächliche Verkehrswert der Einlösepreis.

Das auf der Liegenschaft EZ 423 zugunsten der Stadtgemeinde eingetragene Vorkaufsrecht aus dem Kaufvertrag vom 25.01.1935 bezieht sich auf die Bestimmungen des §§ 1072 ff ABGB. Das gesetzliche Vorkaufsrecht bezieht sich auf einen Verkauf und kann auf andere Veräußerungsarten ohne eine besondere Vereinbarung nicht ausgedehnt werden. Die Sacheinlage in eine Gesellschaft ist eine solche andere Veräußerungsart, die von dem gegenständlichen Vorkaufsrecht nicht umfasst ist. Durch die Einbringung in die GmbH wird der Vorkaufsfall nicht ausgelöst, das Vorkaufsrecht bleibt jedoch bestehen.

StR Dr. Fuchs-Martschitz erklärt, dass er zu diesem Vorgang sehr skeptisch ist, da die Gründung der Nikolaus Fuchs GmbH und die Einbringung der Liegenschaften für ihn eine Vorbereitung für einen Verkauf darstellen. Weiters teilt er mit, dass er dazu eine Rechtsmeinung von RA Dr. Schmiedt eingeholt hat. Diese konnte er in der Stadtratssitzung am 17.04.2023 nicht vortragen, da er zu diesem Termin keine Freigabe von RA Dr. Schmiedt eingeholt hat. Da hier unter anderem der historische Stadtkern betroffen und die Angelegenheit für die Gemeinderatsmitglieder kaum zu durchblicken ist und keine Fehler gemacht werden sollen, stellt er folgenden Antrag: Die Stadtgemeinde Kitzbühel soll zur vorliegenden Vereinbarung eine zweite Rechtsmeinung einholen.

Bürgermeister Dr. Winkler erklärt zu der ihm vor Sitzungsbeginn übergebenen Stellungnahme von RA Dr. Schmiedt, dass dieser zu keinem Ergebnis kommt, das die rechtliche Beurteilung des Stadtamtsdirektors in Zweifel zu ziehen vermag. Er verweist dazu nochmals auf seine bisherigen Erklärungen und bittet den Stadtamtsdirektor um ergänzende Erörterung. Dieser erklärt, dass der Bürgermeister den Rechtsvorgang sehr gut zusammengefasst hat. Er weist nochmals darauf hin, dass das Vorkaufsrecht zur Betriebsliegenschaft in der Langau, welches aus dem Jahr 1981 stammt, bestehen bleibt. Aus grundbuchstechnischer Notwendigkeit wird es gelöscht und wieder neu eingeräumt. Das Vorkaufsrecht zur Liegenschaft in der Vorderstadt (Vorderstadt 33 – Pfleg Hof) stammt aus dem Jahr 1935 und bleibt ebenfalls bestehen, wobei in diesem Fall durch den Einbringungsvertrag der Vorkaufsfall nicht ausgelöst wird. Dies deshalb, da sich dieses Vorkaufsrecht nur auf die §§ 1072 ff ABGB bezieht und nicht auf andere Veräußerungsarten ausgedehnt wurde. Die Sacheinlage in eine Gesellschaft ist eine solche andere Veräußerungsart und wird deshalb der Vorkaufsfall eben nicht ausgelöst. Der der vorliegenden Vereinbarung zugrunde liegende Einbringungsvertrag liegt vor und bestätigt eine den Vorkaufsfall nicht auslösende Sacheinlage hinsichtlich der beiden Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft EZ 423 KG Kitzbühel Stadt (Vorderstadt 33). Zu bedenken ist auch, dass gerade bei dem Vorkaufsrecht zu EZ 423 KG Kitzbühel Stadt bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung ein Untergang dieses aus dem Jahr 1935 stammenden Vorkaufsrechtes nicht ausgeschlossen werden kann. Es könnte mit einer unverhältnismäßigen langen Dauer (generationenübergreifend) bzw. Sittenwidrigkeit argumentiert werden, da das Vorkaufsrecht auf Seiten der Stadtgemeinde praktisch nicht untergehen kann, wie dies bei einer natürlichen Person mit dem Tod der Fall ist.

Bürgermeister Dr. Winkler verwehrt sich dagegen, dem Traditionsbetrieb Fuchs hier durch eine Gesellschaftsgründung Spekulation zu unterstellen.

GR Wohlfahrtstätter erklärt, dass er die Vereinbarung gelesen hat und diese sehr schwer verständlich ist. Soweit er es verstanden hat, wird in der Langau das Vorkaufsrecht gelöscht und wieder neu eingetragen und bleibt das Vorkaufsrecht in der Vorderstadt bestehen wie es ist. Wenn Gesellschaftsanteile verkauft werden, gibt es wohl keine Absicherung für die Stadtgemeinde, da dies keinen Vorkaufsfall darstellt.

Der Stadtamtsdirektor bestätigt die Zusammenfassung von GR Wohlfahrtstätter und weist darauf hin, dass die Übertragung von Gesellschaftsanteilen den Vorkaufsfall nicht auslöst, da in diesem Fall nicht die Liegenschaft veräußert wird.

Bürgermeister Dr. Winkler stellt erneut klar, dass die Stadtgemeinde kein Vorkaufsrecht aufgibt und sie hier einseitig keine Möglichkeit zur Abänderung der vertraglich eingeräumten Vorkaufsrechte hat. Er hält fest, dass nur Betriebsvermögen Teil der Einbringung in die GmbH sein kann. Er ist verwundert über das dem Stadtamtsdirektor zu seiner rechtlichen Beurteilung entgegengebrachte Misstrauen.

StR Dr. Fuchs-Martschitz erklärt, dass es ihm nicht um einen Rechtsstreit mit der Familie Fuchs geht. Es geht ihm bei Einholung einer zweiten Rechtsmeinung um eine zusätzliche Sicherheit für die Stadtgemeinde zu einem Vorgang, der für die meisten Mandatare undurchsichtig ist. Der Stadtamtsdirektor soll die Angelegenheit mit RA Dr. Schmiedt diskutieren. Mit der vorliegenden Vereinbarung erfolgt durch die Löschung und Neueinräumung des Vorkaufsrechtes bei der Betriebsliegenschaft in der Langau die Eintragung nicht im gleichen Rang wie bisher.

Bürgermeister und Stadtamtsdirektor sehen keine Benachteiligung durch die Eintragung des Vorkaufsrechtes im neuen Rang. Im Fall einer Zwangsversteigerung geht ein Vorkaufsrecht ohnehin unter.

VB Ing. Eilenberger sieht aufgrund des Denkmalschutzes beim Pflughof hier kein Spekulationsobjekt. VB Zimmermann stellt sich die Frage, welche Alternativen die Stadtgemeinde hat. Er sieht hier keine große Aufregung, da die Vorkaufsrechte ja erhalten bleiben.

GR Wurzenrainer verweist darauf, dass die Angelegenheit zweimal im Stadtrat behandelt wurde und auch bereits juristisch doppelt geprüft sei. Der vertragserfassende Notar ist einer rechts- und gesetzeskonformen Abwicklung verpflichtet und hat sich eben auch der Stadtamtsdirektor eingehend mit der vertraglichen Abwicklung befasst.

Bürgermeister Dr. Winkler verweist nochmals auf die Beschlussempfehlung des Stadtrates und stellt den Antrag auf Zustimmung zur vorliegenden Vereinbarung betreffend den Verzicht auf die Ausübung und Neueinräumung eines Vorkaufsrechtes zwischen der Stadtgemeinde Kitzbühel und der Nikolaus Fuchs GmbH.

Ergebnis der Beschlussfassung: 15 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme (StR Dr. Fuchs-Martschitz) und 3 Stimmenthaltungen (GR Wohlfahrtstätter, GRin Haidacher und EGRin Mag. Rosendorfer; Enthaltungen gelten gemäß § 45 Abs. 2, 2. Satz TGO 2001 als Ablehnung).

Die Vereinbarung wird als Anlage B zum Protokoll genommen.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler stimmt der Gemeinderat über den Antrag von StR Dr. Fuchs-Martschitz zu der vorliegenden Vereinbarung, eine weitere juristische Meinung einzuholen wie folgt ab:

15 Nein-Stimmen, 4 Ja-Stimmen (StR Dr. Fuchs-Martschitz, GRin Haidacher, EGRin Mag. Rosendorfer und GR Wohlfahrtstätter).

Bürgermeister Dr. Winkler hält fest, dass der Antrag somit nicht die erforderliche Mehrheit erhalten hat.

3.3. Bichlachweg 60 - Zustimmung zur Eigentumsübertragung

Die Vereinbarung über die Löschung und Einräumung eines Vorkaufsrechtes wird auf der digitalen Tafel gezeigt und dazu vom Bürgermeister erörtert, dass analog zum Raumord-

nungsvertrag zwischen der Stadtgemeinde und G. Diegel/C. Müllmann ein Zusatz zum Raumordnungsvertrag erstellt wurde. Damit werden die nunmehr aktuell gültigen Bestimmungen zur Preisbildung vereinbart und erfolgt eine Aufklärung zur Preisbildung im Vorkaufsfall unter Anführung eines Berechnungsbeispiels, um dem Transparenzgebot zu entsprechen.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

Über Nachfrage von GR Wohlfahrtstätter erklärt Bürgermeister Dr. Winkler nochmals, dass der Raumordnungsvertrag vom 07.07.2016 hinsichtlich der Preisbildung zum Vorkaufsfall auf den aktuellen Stand angepasst wurde. Dies betrifft insbesondere den Hinweis auf ein Berechnungsbeispiel, um das in einem kürzlich erfolgten Urteil thematisierte Transparenzgebot zu erfüllen.

StR Dr. Fuchs-Martschitz verweist auf die deutsche Staatsbürgerschaft der Gattin von Markus Noichl und fragt, ob es zu einem Problem kommen kann, wenn Herr Noichl „aussteigen würde“. Der Stadtamtsdirektor sieht hier kein Problem, zumal ja ein qualifiziertes Vorkaufsrecht besteht. Die Veräußerung eines ideellen Hälfteanteils ist wohl unrealistisch. Der Stadtamtsdirektor betont aber auch, dass gerichtlichen Entscheidungen niemals vorgegriffen werden kann.

Über Nachfrage von EGRin Mag. Rosendorfer erklärt Bürgermeister Dr. Winkler, dass Markus Noichl und Inger Ehrhardt verheiratet sind.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat mit 18 Ja-Stimmen und einer Stimmenthaltung (GR Wohlfahrtstätter; Stimmenthaltung gilt gemäß § 45 Abs. 2., 2. Satz TGO 2001 als Ablehnung) die vorliegende Vereinbarung über die Löschung und Einräumung eines Vorkaufsrechtes.

3.4. Eichenweg 33 - Zustimmung zur Eigentumsübertragung

Die Vereinbarung über die Löschung und Einräumung eines Wiederkaufs- und Vorkaufsrechtes wird auf der digitalen Tafel gezeigt und vom Bürgermeister erörtert, dass mit Zusatz zum Kaufvertrag vom 01.07.2020 eine Aufklärung zur Preisbildung im Wiederkaufs- und Vorkaufsfall unter Anführung eines Berechnungsbeispiels erfolgt, um dem Transparenzgebot zu entsprechen. Dieser Vertragszusatz wurde analog zur zuvor behandelten Vereinbarung mit Noichl/Ehrhardt gestaltet.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) die vorliegende Vereinbarung über die Löschung und Einräumung eines Wiederkaufs- und Vorkaufsrechtes.

4. Referate

4.1. Finanzen

4.1.1. Haftungsübernahme bei der Sparkasse Kitzbühel der AWH Kitzbühel GmbH

Bürgermeister Dr. Winkler informiert über die notwendige Haftungsübernahme (Bürge- und Zahlerhaftung) der Stadtgemeinde Kitzbühel für einen Kontokorrentkredit der Altenwohn-

heim Kitzbühel GmbH für den Betrag von € 1 Million. Die Konditionen sind gleich wie bei der im Oktober 2022 vom Gemeinderat beschlossenen Haftungsübernahme für die Sportpark Kitzbühel GmbH. Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

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

Die Stadtgemeinde Kitzbühel übernimmt für den von der Sparkasse der Stadt Kitzbühel hinsichtlich des an die Altenwohnheim Kitzbühel GmbH eingeräumten, wiederholt ausnutzbaren Kredites (Kontokorrentkredit) in der Höhe von € 1.000.000,00 (in Worten: eine Million Euro), die Haftung als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB. Die Laufzeit beträgt 5 Jahre zu den Konditionen 3-Monats-Euribor plus Aufschlag von 1,1250 % p.a., das sind mit Stand 23.03.2023 4,033 % p.a. Die Kreditprovision beträgt 0,750 % p.a., berechnet vom Kreditrahmen.

4.1.2. Beschlussfassung neue Tarifordnung 2023 des österreichischen Bundesfeuerwehverbandes inkl. Anpassung Kostensätze für Fehlalarme und Personenbefreiung aus Aufzügen

Bürgermeister Dr. Winkler berichtet zu diesem Tagesordnungspunkt wie folgt:

Die Tarifordnungen für die Feuerwehren werden in gewissen zeitlichen Abständen angepasst. Der österreichische Bundesfeuerwehverband hat die Tarifordnung einer Überarbeitung sowie Valorisierung unterzogen und die Tarifordnung 2023 herausgegeben. Diese wurde vom Landesfeuerwehverband Tirol auf Landesebene beschlossen und den Gemeinden die Umsetzung mittels Gemeinderatsbeschluss auf Gemeindeebene empfohlen. Die Tarifordnung 2023 wird zur Kenntnis gebracht und insbesondere darauf hingewiesen, dass laut Feuerwehkommandant Andreas Reisch die Kosten für Brandmeldefehlalarme und Personenbefreiung aus Aufzügen nicht kostendeckend sind und hier höhere Sätze in Anschlag zu bringen wären. Die derzeit verrechneten Pauschalbeträge für diese Einsätze sowie die neu gewünschten Beträge werden zur Kenntnis gebracht.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) die Anwendung der Tarifordnung 2023 des Österreichischen Bundesfeuerwehverbandes mit folgenden Abweichungen: Bei Tarif B TP 10.05 Personenbefreiung aus Aufzügen wird der Kostenersatz mit € 500,00 festgelegt. Bei Tarif C TP 11.04 Brandmelder-Fehl- und Täuschungsalarmierung wird der Kostenersatz bei Betrieben/Gebäuden mit Interventionsmöglichkeit mit € 1.000,00 und bei Betrieben/Gebäuden ohne Interventionsmöglichkeit mit € 600,00 festgelegt.

Die Tarifordnung des Österreichischen Bundesfeuerwehverbandes 2023 wird als Anlage C zum Protokoll genommen.

4.2. Soziales und Wohnungswesen

Referentin GRin Hedwig Haidegger

4.2.1. Wohnungsvergaben

Die Referentin informiert über die im Wohnungsausschuss behandelten Wohnungsvergaben samt Beschlussempfehlung an den Gemeinderat.

Der Gemeinderat beschließt über Antrag der Referentin GRin Haidegger einstimmig (19 Ja-Stimmen) nachfolgende Wohnungsvergaben:

Die Wohnung in Siedlung Frieden 13, Top 21

Die Wohnung in der Siedlung Badhaus 6, Top 4

Die Wohnung in Sinwell 30, Top 12

Die Wohnung in der Pfarrau 20, Top 10

Die Wohnung in der Höglrainmühle 6, Top 17

Die Mietkauf-Wohnung in der Burgstallstraße 11, Top 1

Die Wohnung in Sinwell 42, Top 45

4.3. Bau und Raumordnung

Referent GR Georg Wurzenrainer

Örtliches Raumordnungskonzept

4.3.1. Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft WE, Innsbruck

Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gste .1131, .1265, .1377, .1664, 3050/5, 3050/6, 3050/7, 3050/8, 3050/9, 3050/11, 3050/12, 3050/13, 3052/7, 3052/8, 3052/9, 3052/10, 3052/11, 3052/13, 3052/24, 3052/29 (zur Gänze), sowie des Gst 4026/1 (zum Teil), je KG Kitzbühel-Land (St. Johanner Straße), mit der Verankerung einer neuen Entwicklungssignatur (M 02 b), Verschiebung der bisher für das gesamte Planungsgebiet gültigen Entwicklungssignatur in den Bereich des Gst 4026/1 sowie Verankerung einer Grenze unterschiedlicher Festlegungen zwischen den Entwicklungsbereichen entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 22.08.2022, Planungsnummer: ork_kiz20012_v2.

Referent GR Wurzenrainer erläutert die Behandlung im Ausschuss für Bau und Raumordnung und städtische Infrastruktur anlässlich der Sitzung vom 10.10.2022 unter Bezugnahme auf das raumplanungsfachliche Gutachten und den Planentwurf, der auf der digitalen Tafel gezeigt wird.

Er weist darauf hin, dass dieser Tagesordnungspunkt mit dem folgenden Tagesordnungspunkt 4.3.2. betreffend Änderung des Flächenwidmungsplanes zusammenhängt.

Protokoll Ausschuss:

GR Georg Wurzenrainer ruft in Erinnerung, dass dieser Tagesordnungspunkt bei der letzten Sitzung des Ausschusses am 27. September behandelt wurde. Dabei wurde mehrheitlich die Auflage und gleichzeitige Beschlussfassung zur Umwidmung befürwortet. In der Sitzung des Gemeinderates am 19.09.2022 wurde dieser Tagesordnungspunkt behandelt und nach intensiver Diskussion zur weiteren Beratung hinsichtlich Fragen zur Wohnbauförderung und der zeitgemäßen Raumaufteilung der einzelnen Wohnungen an den Ausschuss zurückverwiesen.

GR Georg Wurzenrainer übergibt das Wort an DI Peter Hertschek von der Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft WE, welcher zur Beantwortung diverser Fragen anwesend ist. DI Peter Hertschek teilt vorab mit, dass er auf Grund der Ablehnung des Gemeinderates zum Widmungsantrag bereits Rücksprache beim Leiter der Wohnbauförderungsstelle, Herrn Mag. Otto Flatscher, gehalten hat.

Dabei hat er folgende Auskunft erhalten:

Die Wohnbauförderung beurteilt ein Projekt erst bei Abgabe im Kuratorium. Eine mündliche Abstimmung des Projektes mit der Wohnbauförderstelle hat stattgefunden. Eine schriftliche Stellungnahme wird nicht erstellt. Zum Ansuchen im Kuratorium ist immer eine Planung, eine Baueinreichung und der entsprechende Baubescheid vorzulegen. Auf Seite 26 der Wohnbauförderungsrichtlinie (Punkt 8.2) ist die Förderung für Dienstnehmerwohnanlagen festgeschrieben. Sollten die Voraussetzungen bei Einreichung zum Kuratorium gegeben sein (Vorgaben lt. Wohnbauförderungsrichtlinie, angemessene Grund- und Baukosten, Finanzierung) so ist das Bauvorhaben förderungs-würdig. Die Vorgaben für das gegenständliche Bauvorhaben werden lt. mündlicher Auskunft der Wohnbauförderstelle grundsätzlich erfüllt. Die Möglichkeit einer Aufstockung in Holzbauweise wird beim Projekt berücksichtigt und statisch als auch technisch werden die entsprechenden Vorkehrungen getroffen. Die Dienstnehmer-wohnungen wurden mit dem damaligen möglichen Nutzer abgestimmt und planlich umgesetzt. Entsprechend der Wohnbauförderungsrichtlinie sind diese so ausgelegt, dass kein Sachbezug für den Nutzer anfällt (Nutzfläche je Dienstnehmer unter 30 m²). Die planliche Konzeption resultiert aus der Erfahrung im Bereich des Baues von Dienstnehmerwohnanlagen.

GR Bernhard Schwendter teilt mit, dass eine Besprechung zwischen Fr. Achhoner, LA StR Gamper, Hr. Switak und Hr. Soier von der WE stattgefunden hat. Dabei konnten die noch offenen Punkte besprochen und geklärt werden. Somit ist dieser Tagesordnungs-punkt für die FPÖ nachvollziehbar und entscheidungsreif.

GR Georg Wurzenrainer erkundigt sich nach der Wohnungsgröße und ob die Raum-aufteilung zeitgemäß sei. Dazu erläutert DI Hertschek, dass Wohnungen unter 30 m² Wohnnutzfläche sachbezugsfrei sind. Er erläutert den Anwesenden, wie bei diesem Projekt die Wohnungsgrößen ermittelt werden.

Zu den Mietpreisen pro Einheit wird ausgeführt, dass sich diese derzeit auf ca. € 17,00 brutto und warm pro m² Wohnnutzfläche belaufen. Diese Mietpreise ergeben sich durch die Wohnbauförderunterstützung. Würde dieses Projekt ohne Wohnbaufördermittel errichtet, würden sich die Mietpreise um mindestens € 2,00 pro m² erhöhen.

EGRin Traudi Nothegger vertritt die Meinung, dass an diesem Standort die Errichtung von Mitarbeiterwohnungen nicht vertretbar ist. Neben der gewerblichen Umgebung sind die Größe der Zimmer, die Aufteilung der Wohnungen (für zwei Zimmer ein Bad und die Kochnische im Flur ohne Sitzgelegenheit) sowie keine Balkone wesentliche Punkte, die gegen dieses Projekt sprechen. Zudem erwirtschaftet die Wohnbaugesellschaft mit der Weitervermietung Gewinn. EGR Luxner vertritt ebenfalls die Meinung, dass durch diesen Wohnbau Probleme für die bestehenden Betriebe entstehen. Durch Anlieferungen und sonstige gewerbliche Tätigkeiten entsteht Lärm und dieser ist nicht mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar. Betreffend der Lärmthematik erläutert DI Hertschek, dass dies genau überprüft wurde. Dabei konnte festgestellt werden, dass nicht die bestehenden Betriebe, sondern die Landesstraße die größte Lärmquelle darstellt. Dieser Umstand wurde bereits in der Planung und Ausstattung mit Lärmschutzfenster und sonstigen Maßnahmen berücksichtigt.

GR Rudi Widmoser ist der Meinung, dass die Trennung des WC und Badbereiches eine Verbesserung bedeuten würde. Er regt an, dass dies von der Wohnbaugesellschaft geprüft und berücksichtigt werden soll. Eine Prüfung der Planung dahingehend wird von DI Hertschek zugesichert.

GR Schwendter betont, dass nicht vergessen werden darf, dass es sich um ein Mitarbeiterwohnhaus handelt. Die jeweiligen Mitarbeiter bewohnen unter Tags das Objekt

nicht, da diese ihrer beruflichen Tätigkeit nachgehen. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärm unter Tags besteht somit nicht.

Der Ausschuss befürwortet (4 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 1 Enthaltung) die Auflage und gleichzeitige Beschlussfassung zur Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gste .1131, .1265, .1377, .1664, 3050/5, 3050/6, 3050/7, 3050/8, 3050/9, 3050/11, 3050/12, 3050/13, 3052/7, 3052/8, 3052/9, 3052/10, 3052/11, 3052/13, 3052/24, 3052/29 (zur Gänze), sowie des Gst 4026/1 (zum Teil), je KG Kitzbühel – Land (St. Johanner Straße), mit der Verankerung einer neuen Entwicklungssignatur (M 02 b), Verschiebung der bisher für das gesamte Planungsgebiet gültigen Entwicklungssignatur in den Bereich des Gst 4026/1 sowie Verankerung einer Grenze unterschiedlicher Festlegungen zwischen den Entwicklungsbereichen, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 22.08.2022, Planungsnummer: ork_kiz20012_v2.

GR Wurzenrainer ergänzt, dass mit der Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes auch eine Widmung als Sonderfläche Mitarbeiterwohnhaus erfolgen soll. Die Widmungsfläche beträgt rund 2.419 m², auf 3 Ebenen sind 78 Einheiten bei einer Wohnnutzfläche von rund 1.570 m² geplant.

Bürgermeister Dr. Winkler bedankt sich beim Referenten für die ausführliche Erörterung und weist darauf hin, dass die Errichtung von Personalwohnungen Gebot der Stunde ist. Der dringende Bedarf wurde im Rahmen eines anderen Projektes vom Obmann von Kitzbühel Tourismus, Dr. Harisch, bestätigt. GR Wohlfahrtstätter kritisiert die Lage der Mitarbeiterunterkünfte im Gewerbegebiet. In einem Bereich des Achenweges hat der Bürgermeister die Errichtung von Wohnungen abgelehnt, da dort Gewerbe betrieben wird. Bürgermeister Dr. Winkler erklärt dazu, dass die Situation in der St. Johanner Straße nicht mit der am Achenweg angesprochenen vergleichbar ist. In dem Bereich der St. Johanner Straße in dem das Mitarbeiterwohnhaus geplant ist, existiert bereits eine Wohnbebauung.

EGRin Mag. Rosendorfer äußert sich ebenfalls kritisch zur Lage und ist der Meinung, dass es in der St. Johanner Straße laut ist und der Erholungswert für die Bewohner nicht gegeben und ein Installationsbetrieb benachbart ist. Die Architektur schaut nach Legebatterien aus. Dort will man nicht wohnen oder am Balkon sitzen.

StR Dr. Fuchs-Martschitz erklärt, sich zähneknirschend für das Projekt ausgesprochen zu haben, da Personalwohnungen dringend benötigt werden. Er möchte mit der Beschlussfassung allerdings noch zuwarten, bis geklärt ist, dass die WE im Mietkaufobjekt in Empfang die von den Bewohnern geforderte Mängelsanierung durchgeführt hat. Man soll sich dieses Druckmittel bewahren.

Für GRin Haidegger ist die Errichtung von Personalwohnungen von größter Dringlichkeit. Damit wird auch Druck vom städtischen Wohnungsmarkt genommen.

GR Lechner bestätigt seitens der Wirtschaftsbetriebe, dass Personalunterkünfte dringend notwendig sind. Es soll aber auch auf eine qualitätsvolle Ausführung Wert gelegt werden.

Über Nachfrage von GR Widmoser, ob für jede Einheit eine Nasszelle geplant ist, teilt GR Wurzenrainer mit, dass dies von der WE bei der Planung soweit als möglich berücksichtigt wurde, allerdings es nicht bei jeder Einheit möglich ist.

Bürgermeister Dr. Winkler erklärt, dass die WE künftig mit der Stadt Kitzbühel zusammenarbeiten will und schon aus diesem Grund für eine ordentliche Mängelbehebung beim Mietkaufprojekt in Einfang sorgen wird. GR Wohlfahrtstätter ergänzt dazu, dass er gehört hat, dass die Mängelbehebung bei der WE-Anlage in Einfang im Gange ist.

VB Zimmermann stimmt dem Projekt nicht zu. Für ihn hat sich seit der Planung im Jahr 2014 nichts geändert und wurde insbesondere die Forderung einer eigenen Nasszelle für jede Einheit nicht umgesetzt. Als alternativen Standort für ein Personalwohnhaus der WE verweist er auf die von ihr erworbene Grundfläche im Hausstattfeld.

GR Schwendter ruft die langwierigen Beratungen und Diskussionen im Ausschuss für Bau und Raumordnung und städtische Infrastruktur und dessen Beschlussempfehlung in Erinnerung. Es handelt sich um ein schwer zu bebauendes Grundstück und ist insbesondere die Hangbebauung sehr kostenintensiv. Diese könnte sich ein kleiner Gewerbebetrieb nicht leisten.

Zur von SPÖ und UK geäußerten schlechten Wohnlage befindet Bürgermeister Dr. Winkler, dass das eine Beleidigung für die derzeitigen Bewohner an der St. Johanner Straße ist. In der St. Johanner Straße gibt es eben bereits viele Wohnhäuser direkt an der Straße, das geplante Personalwohnhaus hingegen ist von der Straße deutlich abgerückt und durch Gebäude von der Bundesstraße abgeschirmt. Weiters verweist er darauf, dass Gewerbegebiete auch Personalunterkünfte bedingen. Im Hinblick auf Mitarbeiterunterkünfte ist die Situation derzeit besonders prekär und sind hier dringend Maßnahmen zu setzen. Personalwohnungen am Hausstattfeld machen für ihn aufgrund des Bebauungskonzeptes und der Verkehrsbelastung keinen Sinn.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat mit 12 Ja-Stimmen bei 6 Nein-Stimmen (VB Zimmermann, StRin Luxner, GR Wohlfahrtstätter, EGR Dr. Bollmann, GR Widmoser und EGRin Mag. Rosendorfer) und einer Stimmenthaltung (GRin Haidacher; Enthaltung gilt gemäß § 45 Abs. 2, 2. Satz TGO 2001 als Ablehnung) gemäß § 67 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 63 Abs. 4 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43/2022, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 62/2022 beschlossen, den von der Plan Alp ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Kitzbühel, vom 22.08.2022, Planungsnummer: ork_kiz20012_v2 durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Kitzbühel vor:

Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gste .1131, .1265, .1377, .1664, 3050/5, 3050/6, 3050/7, 3050/8, 3050/9, 3050/11, 3050/12, 3050/13, 3052/7, 3052/8, 3052/9, 3052/10, 3052/11, 3052/13, 3052/24, 3052/29 (zur Gänze), sowie des Gst 4026/1 (zum Teil), je KG Kitzbühel-Land (St. Johanner Straße), mit der Verankerung einer neuen Entwicklungssignatur (M 02 b), Verschiebung der bisher für das gesamte Planungsgebiet gültigen Entwicklungssignatur in den Bereich des Gst 4026/1 sowie Verankerung einer Grenze unterschiedlicher Festlegungen zwischen den Entwicklungsbereichen entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 22.08.2022, Planungsnummer: ork_kiz20012_v2. Gleichzeitig wird gemäß § 67 Abs. 1 lit. c TROG 2022 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes 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. Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft WE, Innsbruck

Umwidmung des Gst 3052/13, KG Kitzbühel-Land (St. Johanner Straße), von derzeit Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 39 (1) Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022 in künftig Sonderfläche standortgebunden gem. § 43 (1) a TROG 2022, Festlegung, Erläuterung: Mitarbeiterwohnhaus entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 22.08.2022, Planungsnummer: 411-2022-00008

Referent GR Wurzenrainer erläutert unter Verweis auf die soeben erfolgte Behandlung über die Änderung des ÖROK und die Behandlung im Ausschuss für Bau und Raumordnung und städtische Infrastruktur anlässlich der Sitzung vom 10.10.2022 die geplante Widmungsänderung unter Bezugnahme auf das raumplanungsfachliche Gutachten und den Planentwurf, der auf der digitalen Tafel gezeigt wird.

Protokoll Ausschuss:

GR Georg Wurzenrainer ruft in Erinnerung, dass dieser Tagesordnungspunkt bei der letzten Sitzung des Ausschusses am 27. September behandelt wurde. Dabei wurde mehrheitlich die Auflage und gleichzeitige Beschlussfassung zur Umwidmung befürwortet. In der Sitzung des Gemeinderates am 19.09.2022 wurde dieser Tagesordnungspunkt behandelt und nach intensiver Diskussion zur weiteren Beratung hinsichtlich Fragen zur Wohnbauförderung und der zeitgemäßen Raumaufteilung der einzelnen Wohnungen an den Ausschuss zurückverwiesen. GR Georg Wurzenrainer übergibt das Wort an DI Peter Hertschek von der gemeinnützige Wohnbaugesellschaft WE, welcher zur Beantwortung diverser Fragen anwesend ist. DI Peter Hertschek teilt vorab mit, dass er auf Grund der Ablehnung des Gemeinderates zum Widmungsantrag bereits Rücksprache beim Leiter der der Wohnbauförderungsstelle, Herrn Mag. Otto Flatscher, gehalten hat.

Dabei hat er folgende Auskunft erhalten:

Die Wohnbauförderung beurteilt ein Projekt erst bei Abgabe im Kuratorium. Eine mündliche Abstimmung des Projektes mit der Wohnbauförderstelle hat stattgefunden. Eine schriftliche Stellungnahme wird nicht erstellt. Zum Ansuchen im Kuratorium ist immer eine Planung, eine Baueinreichung und der entsprechende Baubescheid vorzulegen. Auf Seite 26 der Wohnbauförderungsrichtlinie (Punkt 8.2) ist die Förderung für Dienstnehmerwohnanlagen festgeschrieben. Sollten die Voraussetzungen bei Einreichung zum Kuratorium gegeben sein (Vorgaben lt. Wohnbauförderungsrichtlinie, angemessene Grund- und Baukosten, Finanzierung) so ist das Bauvorhaben förderungswürdig. Die Vorgaben für das gegenständliche Bauvorhaben werden lt. mündlicher Auskunft der Wohnbauförderstelle grundsätzlich erfüllt. Die Möglichkeit einer Aufstockung in Holzbauweise wird beim Projekt berücksichtigt und statisch als auch technisch werden die entsprechenden Vorkehrungen getroffen. Die Dienstnehmer-wohnungen wurden mit dem damaligen möglichen Nutzer abgestimmt und planlich umgesetzt. Entsprechend der Wohnbauförderungsrichtlinie sind diese so ausgelegt, dass kein Sachbezug für den Nutzer anfällt (Nutzfläche je Dienstnehmer unter 30 m²). Die planliche Konzeption resultiert aus der Erfahrung im Bereich des Baues von Dienstnehmerwohnanlagen.

GR Bernhard Schwendter teilt mit, dass eine Besprechung zwischen Fr. Achhorne, LA StR Gamper, Hr. Switak und Hr. Soier von der WE stattgefunden hat. Dabei konnten die noch offenen Punkte besprochen und geklärt werden. Somit ist dieser Tagesordnungs-punkt für die FPÖ nachvollziehbar und entscheidungsreif.

GR Georg Wurzenrainer erkundigt sich nach der Wohnungsgröße und ob die Raum-aufteilung zeitgemäß sei. Dazu erläutert DI Hertschek, dass Wohnungen unter 30 m² Wohnnutzfläche sachbezugsfrei sind. Er erläutert den Anwesenden, wie bei diesem Projekt die Wohnungsgrößen ermittelt werden.

Zu den Mietpreisen pro Einheit wird ausgeführt, dass sich diese derzeit auf ca. € 17,00 brutto und warm pro m² Wohnnutzfläche belaufen. Diese Mietpreise ergeben sich durch die Wohnbauförderunterstützung. Würde dieses Projekt ohne Wohnbaufördermittel errichtet, würden sich die Mietpreise um mindestens € 2,00 pro m² erhöhen.

EGRin Traudi Nothegger vertritt die Meinung, dass an diesem Standort die Errichtung von Mitarbeiterwohnungen nicht vertretbar ist. Neben der gewerblichen Umgebung sind die Größe der Zimmer, die Aufteilung der Wohnungen (für zwei Zimmer ein Bad und die Kochnische im Flur ohne Sitzgelegenheit) sowie keine Balkone wesentliche Punkte, die gegen dieses Projekt sprechen. Zudem erwirtschaftet die Wohnbaugesellschaft mit der Weitervermietung Gewinn. EGR Luxner vertritt ebenfalls die Meinung, dass durch diesen Wohnbau Probleme für die bestehenden Betriebe entstehen. Durch Anlieferungen und sonstige gewerbliche Tätigkeiten entsteht Lärm und dieser ist nicht mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar. Betreffend der Lärmthematik erläutert DI Hertschek, dass dies genau überprüft wurde. Dabei konnte festgestellt werden, dass nicht die bestehenden Betriebe, sondern die Landesstraße die größte Lärmquelle darstellt. Dieser Umstand wurde bereits in der Planung und Ausstattung mit Lärmschutzfenster und sonstigen Maßnahmen berücksichtigt.

GR Rudi Widmoser ist der Meinung, dass die Trennung des WC und Badbereiches eine Verbesserung bedeuten würde. Er regt an, dass dies von der Wohnbaugesellschaft geprüft und berücksichtigt werden soll. Eine Prüfung der Planung dahingehend wird von DI Hertschek zugesichert.

GR Schwendter betont, dass nicht vergessen werden darf, dass es sich um ein Mitarbeiterwohnhaus handelt. Die jeweiligen Mitarbeiter bewohnen unter Tags das Objekt nicht, da diese ihrer beruflichen Tätigkeit nachgehen. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärm unter Tags besteht somit nicht.

Der Ausschuss befürwortet (4 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 1 Enthaltung) die Auflage und gleichzeitige Beschlussfassung zur Umwidmung des Gst 3052/13, KG Kitzbühel Land (St. Johanner Straße), von derzeit Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 39 (1) Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022 in künftig Sonderfläche standort-gebunden gem. § 43 (1) a TROG 22, Festlegung Erläuterung: Mitarbeiterwohnhaus, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 22.08.2022, Planungsnummer: 411-2022-00008.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat mit 12 Ja-Stimmen bei 6 Nein-Stimmen (VB Zimmermann, StRin Luxner, GR Wohlfahrtstätter, EGR Dr. Bollmann, GR Widmoser und EGRin Mag. Rosendorfer) und einer Stimmenthaltung (GRin Haidacher; Enthaltung gilt gemäß § 45 Abs. 2, 2. Satz TGO 2001 als Ablehnung) gemäß § 68 Abs. 3 i.V.m. § 63 Abs. 9 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43/2022, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 62/2022, beschlossen, den von der Plan Alp ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadt-gemeinde Kitzbühel vom 22.08.2022, Planungsnummer: 411-2022-00008 durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Kitzbühel vor:

Umwidmung des Gst 3052/13, KG Kitzbühel-Land (St. Johanner Straße), von derzeit Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 39 (1) Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022 in künftig Sonderfläche standortgebunden gem. § 43 (1) a TROG 2022, Festlegung, Erläuterung: Mitarbeiterwohnhaus entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 22.08.2022, Planungsnummer: 411-2022-00008

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2022 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)

5. Anträge, Anfragen und Allfälliges

Personenaufzug Altes Gericht

EGRin Mag. Rosendorfer fragt an, in welchem Zeitraum (Tage, Uhrzeit) das Restaurant Hugo`s den Lift öffentlich zugänglich zu halten hat, welche Vereinbarung dazu getroffen wurde und was bei Nichteinhaltung geschieht.

Bürgermeister Dr. Winkler verweist dazu auf die Vereinbarung aus dem Jahr 1999 mit der damaligen Eigentümerin P&H Altes Gericht Kitzbühel Projektentwicklung GmbH, welche auszugsweise auf der digitalen Tafel gezeigt wird. Die entsprechenden Passagen dazu werden wir folgt verlesen:

Weiters erhält die Stadtgemeinde Kitzbühel (zugunsten der Öffentlichkeit) das Recht, den neu zu errichtenden Lift, welcher unmittelbar an die Wegfläche des Grundstückes Nr. 597 angrenzt mitzunutzen.

...

Der Stadtgemeinde Kitzbühel steht zugunsten der Öffentlichkeit ausschließlich eine Mitbenützung und kein wie immer geartetes Sondernutzungsrecht zu. Dieses Mitbenützungsrecht ist unentgeltlich und steht unter folgenden Zeiten zu:

...

b) betreffend des Liftes an der Grenze zum Grundstück Nr. 597

...

Unter der vorgenannten Voraussetzung bleibt der Lift täglich von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr (das heißt auch an Sonn- und Feiertagen) geöffnet und für die Allgemeinheit zugänglich.

...

Weiters hat die P&H das Recht, jederzeit sowohl den Lift als auch die Passage abzusperren, wenn z.B. Umbauarbeiten, welche doch raschest durchzuführen sind oder Ähnliches stattfindet. Grundsätzlich wird die P&H aber die Passage als auch den Lift offenhalten.

Der Bürgermeister verweist darauf, dass die Öffnungszeit des Liftes bei der öffentlichen Gemeindeversammlung am 22.03.2023 thematisiert wurde. Am Tag danach wurde das Restaurant Hugo`s aufgefordert, die Öffnungszeiten einzuhalten. Dies wurde vom Restaurant-betreiber schriftlich bestätigt.

GR Wohlfahrtstätter weist darauf hin, dass der Lift Im Gries nicht gut einsehbar ist und regt an, hier eine Hinweistafel anzubringen.

Alpenhotel Kitzbühel am Schwarzsee GmbH – Seezugang

EGRin Mag. Rosendorfer fragt an, in welchem Zeitraum (Tage, Uhrzeit) das Alpenhotel den Seezugang öffentlich zugänglich zu halten hat, welche Vereinbarung dazu getroffen wurde und was bei Nichteinhaltung geschieht.

Bürgermeister Dr. Winkler verweist auf die Vereinbarung mit der Alpenhotel Kitzbühel am Schwarzsee GmbH und Heinz Schultz aus dem Jahr 2020, zeigt die entsprechende Be-

stimmung zu Vertragspunkt VI.) Badeanstalt auf der digitalen Tafel und verliert dazu aus Punkt 2. wie folgt:

Solange die Gäste des Alpenhotel Kitzbühel berechtigt sind, die Badeanstalt zu benützen, wird auch für die Allgemeinheit der Zugang zur Badeanstalt und zum Schwarzsee gewährleistet. Während der Badesaison (Betrieb der Badeanstalt) wird der Allgemeinheit von 18.00 Uhr bis 20.00 Uhr, im Juli und August bis 21.00 Uhr der kostenlose Seezugang ermöglicht. Aber auch außerhalb der Badesaison (Betrieb der Badeanstalt) wird der Allgemeinheit entsprechend der bisherigen Praxis der kostenlose Seezugang von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr, im Juli und August bis 21.00 Uhr, ermöglicht, und zwar in dem oben in Absatz 1 beschriebenen Ausmaß. Dies gilt für die Öffnungstage des Alpenhotels und/oder des Seerestaurants, jedenfalls 11 Monate im Jahr. Dies entspricht der bisher geübten Praxis, in der der Allgemeinheit regelmäßig der Zugang zum Schwarzsee auch über den geöffneten Eingang zur Badeanstalt zum Zwecke des Schwimmens, Badens, Sonnenbadens sowie auch im Rahmen von Spaziergängen, Wanderungen, zum Verweilen in der Sonne, zum Fotografieren, zum Schlittschuhlaufen oder zur Ausübung sonstiger Sportarten auf dem Schwarzsee jeweils auf eigene Gefahr gewährt wird. ...

Der Bürgermeister berichtet weiters, dass Herr Schultz bzw. der Geschäftsführer des Hotels mehrfach auf die Einhaltung dieser vertraglichen Verpflichtung hingewiesen wurde. Schriftlich erfolgte dies am 20.05.2022 im Zusammenhang mit Beschwerden über die Eintrittspreise. GR Widmoser bestätigt, dass er persönlich den Hotelgeschäftsführer mehrfach auf die vereinbarte Offenhaltung des Seezuges angesprochen hat. Das hat dann einige Zeit wieder funktioniert, bevor es wieder vernachlässigt wurde. Während der Badesaison funktioniert es im Grunde genommen, außerhalb der Badesaison gab es Probleme, vor allem in den Wintermonaten. Derzeit ist das Bistro offen und kommt man über die Terrasse des Bistros zum See. Dies ist allerdings nicht als Seezugang gekennzeichnet und fühlen sich Besucher nicht wohl, wenn sie zuerst durch die Terrasse des Gastlokals gehen müssen, um zum See zu gelangen. GR Widmoser verweist noch auf das Problem, dass Personen bereits gegen die geschlossene Tür gestoßen sind. Hier sollte bei geschlossener Tür eine Kenntlichmachung erfolgen.

GR Wohlfahrtstätter verweist darauf, dass für die SPÖ der öffentliche Seezugang Voraussetzung für die Zustimmung zur Vereinbarung mit Herrn Schultz war. Er selbst hat öfters festgestellt, dass der Zugang nicht möglich war. Die Zeiten des öffentlichen Seezuges sollten in der Stadtzeitung publik gemacht werden und sollten auch vermehrte Kontrollen durch die Stadtgemeinde samt Aufforderung zur Vertragseinhaltung gemacht werden.

StR Dr. Fuchs-Martschitz ist aufgrund von Erfahrungen mit Herrn Schultz der Meinung, dass sich dieser an keine Vereinbarung hält, wenn es ihm nicht in den Kram passt. Er stellt die Frage, welche juristischen Möglichkeiten es zur Durchsetzung gibt.

Der Stadtamtsdirektor erklärt, dass Verstöße gegen die vereinbarten Öffnungszeiten zu dokumentieren sind, schriftliche Aufforderungen zur Vertragseinhaltung zu erfolgen haben und bei Nichtbefolgung letztlich das Gericht anzurufen wäre.

Bürgermeister Dr. Winkler erklärt, dass nochmals eine schriftliche Aufforderung zur Einhaltung der Öffnungszeiten folgen wird. Sodann werden entsprechende Kontrollen durch die Stadtpolizei durchgeführt. Bei weiteren Verstößen gegen die Öffnungspflicht erfolgen weitere Schritte, wenn nötig bis zur Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe.

E-Ladestationen am Parkplatz Kapser Kreisel

GRin Haidacher berichtet, dass bei den Veranstaltungen Konzert Jabberwalky und Maibaumfest der Parkplatz gesperrt ist und dann die Ladesäulen nicht verwendet werden können. Da sich Reisende allerdings auf die Nutzbarkeit der Ladestationen verlassen sind Einschränk-

ungen, wie eben bei diesen Veranstaltungen, zu kommunizieren. Der bei der Sitzung anwesende Geschäftsführer der Stadtwerke, GF Mag. (FH) Kickenweitz wird vom Bürgermeister beauftragt, Einschränkungen bei der Benützbarkeit der E-Ladestationen publik zu machen.

Europatag am 09. Mai 2023

StR Dr. Fuchs-Martschitz als EU-Beauftragter regt an, am Europatag eine EU-Fahne am Rathaus aufzuhängen. Bürgermeister Dr. Winkler bittet dazu die Stadtamtssekretärin Hilde Sohler um Veranlassung.

Kurzparkzonen – digitales Parken „Easypark“

Über Nachfrage von StR Dr. Fuchs-Martschitz, warum die Hinweise zum digitalen Park-system noch nicht auf den Parkautomaten angebracht wurden, erklärt der Stadtamtsdirektor, dass dies der schlechten und nassen Witterung geschuldet ist. Die Aufkleber sind bereits vor-handen und werden angebracht, sobald es die Witterung erlaubt.

Kindergarten

GRin Mag. (FH) Watzl teilt mit, dass im Kindergarten Kompetenzüberprüfungen der neu eintretenden Kinder stattfinden. Weiters gibt es für die Eltern am 03.05. um 19.00 Uhr im Saal der Landesmusikschule einen Vortrag, in dem optimale Fördermöglichkeiten zur sprachlichen und motorischen Entwicklung vermittelt werden.

Familienfreundliche Gemeinde

GRin Mag. (FH) Watzl informiert über einen Besuch einer Abordnung aus Island, welche sich über verschiedenste Institutionen und Einrichtungen zum Thema Familienfreundliche Gemeinde im Rahmen von Besichtigungen informieren wird. Ein Empfang der isländischen Abordnung erfolgt am 04.05. um 18.15 Uhr im Rathaussaal. Die Einladung samt Programm dazu erfolgt an die Gemeinderäte:innen per Email.

Hundeleinenpflicht

GR Widmoser berichtet insbesondere über die Kontrollen am Schwarzsee. Die Bergwacht kontrolliert durchschnittlich einmal im Monat. Derzeit halten sich die Hundebesitzer groß-teils an die Leinenpflicht. Im Jahr 2022 hat es 5 Anzeigen bei der BH Kitzbühel gegeben. GR Widmoser bittet die Kontrollen durch Einsatz der Stadtpolizei auszuweiten.

Bürgermeister Dr. Winkler befürwortet diese Vorgangsweise.

Gemäß § 36 Abs. 2 Tiroler Gemeindeordnung 2001 wird die Sitzung um 20.20 Uhr mit einstimmigem Beschluss für nichtöffentlich erklärt.