



NIEDERSCHRIFT

aufgenommen bei der Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hopfgarten
am Montag, den 09. September 2019 im Sitzungszimmer des Gemeindeamtes.

Anwesend: Bgm. Paul Sieberer als Vorsitzender sowie die Gemeinderäte
1. Bgm.-Stv. Ing. Michael WurZRainer, 2. Bgm.-Stv. Mag. (FH) Josef
Ehrlenbach, Reinhard Embacher, Magdalena Unterberger, Johann
Schellhorn, Mag. Stefan Erharter, Peter Rabl, Hannes Misslinger (als
Ersatz für Josef Fuchs „Fleckl“), Josef Fuchs „Platzern“, Ing. Anton
Pletzer, Bernhard Huber, Martin Hölzl, Kaspar Astner, Otto Lenk und
Mag. Andreas Höck.
Zu den Punkten 2. und 3. sind Bauamtsleiter DI Alois Laiminger und
DI Andreas Hauser anwesend.

entschuldigt: Josef Fuchs „Fleckl“, Guido Leitner, Mag. Nicole Margreiter

Schriftführerin: Andrea Penz

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 21:00 Uhr

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die
Beschlussfähigkeit fest. Nachdem zur festgesetzten Tagesordnung keine Anträge
eingebracht werden, geht er auf folgende

Tagesordnung

über:

1. *Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 08. Juli 2019*
2. *Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gem. Antrag ROA*
3. *Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. Antrag ROA*
4. *Finanzierung Sozialzentrum – Aufnahme eines Wohnbauförderungskredits nach dem Tiroler Wohnbauförderungsgesetz*
5. *Berichte*
6. *Anträge, Anfragen und Allfälliges*

Beratungsergebnisse:

Zu Punkt 1.:

Das Protokoll über die letzte Gemeinderatsitzung vom 08. Juli 2019 ist allen Mandataren übermittelt worden, es wird ohne Einwendung zustimmend zur Kenntnis genommen und genehmigt.

Zu Punkt 2.:

Der Ortsteil Kelchsau in der Markgemeinde Hopfgarten hat sich durch eine vernünftige Raumordnungspolitik sehr gut entwickelt. Mittels Vertragsraumordnung konnte ein Siedlungsgebiet für die Kelchsauer Bevölkerung errichtet werden. Auch neue wohnbaugeforderte Wohnungen stehen kurz vor der Realisierung. Die wirtschaftliche Entwicklung braucht dringend neue Impulse. Deshalb wird die Durchführung einer Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der GSt. Nr. .1062, 4862, 4863, 4861/1, 4864, 4942, 4866 und 4943/2, KG Hopfgarten Land, zur Errichtung eines Hoteldorfes beabsichtigt.

Das Projekt wurde bereits im Jahr 2011 behandelt konnte aber aufgrund von finanziellen Gegebenheiten nicht realisiert werden. Nun gibt es eine neue Interessentengruppe (Raiffeisen WohnBau Eins GmbH) welche an der Realisierung in abgeänderter Form interessiert wäre. Der Vorsitzende bringt dem Gemeinderat - wie schon in der letzten Sitzung – die wesentlichen Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Projekt zur Kenntnis. So sind anstatt von 21 Häusern nur mehr 15 vorgesehen, der Flächenbedarf vermindert sich von 1,85 ha auf 1,07 ha.

Um die rechtliche Grundlage für eine baurechtliche Genehmigung zu schaffen, muss dafür der Flächenwidmungsplan geändert und eine entsprechende Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb gem. § 48 TROG 2016 ausgewiesen werden. Eine Änderung des Flächenwidmungsplanes bedarf wiederum auch einer Angleichung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Ortsteils Kelchsau in Siedlungsrandlage. Eine Verbindung mit dem Siedlungsgefüge ist aufgrund der Trennwirkung der Kelchsauer Ache und der Landesstraße trotz räumlichen Zusammenhangs nur bedingt gegeben. Der Widmungsbereich ist derzeit im Örtlichen Raumordnungskonzept teils als landwirtschaftliche (FL), teils als landschaftlich wertvolle (FA) Freihaltefläche und in einem kleinen Randbereich auch als Waldfläche ausgewiesen.

Geplante Ausweisung im Örtlichen Raumordnungskonzept gemäß vorliegendem Änderungsplan Zl. oerkhop0119 Kitzalps_Lodge.shp vom 21.05.2019 des Raumplaners DI Andreas Lotz:

Festlegungen: Zeitzone z1, Dichtestufe D2, Sondernutzung S, Verpflichtung zur Bebauungsplanung B!, Index 24: dieser Bereich dient der Neuerrichtung eines

Hoteldorfes. Dafür ist ausschließlich eine Widmung als entsprechende Sonderfläche nach § 48 TROG (Beherbergungsgroßbetrieb) festzulegen.

Der Bürgermeister informiert auszugsweise aus den einzelnen Gutachten und die positiven Stellungnahmen der Bezirksforstinspektion Kitzbühel vom 02.07.2019, der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel, Abt. Umwelt vom 13.08.2019, des Baubezirksamtes Kufstein, Abt. Straßenbau vom 02.07.2019, des Baubezirksamtes Kufstein, Abt. Wasserwirtschaft vom 03.07.2019 und der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 05.07.2019. Vom Raumordnungsausschuss wird die geplante Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes befürwortet.

Zur Anfrage von GR Mag. Andreas Höck wie viele Dauerarbeitsplätze bei diesem Projekt geschaffen werden, wird der Vorsitzende dies mit der Betreibergesellschaft abklären und bei der nächsten Sitzung darüber informieren.

Auf Antrag des Raumordnungsausschusses beschließt der Gemeinderat gem. § 71 Abs. 1 und § 64 Abs. 1 TROG 2016, den von DI Lotz ausgearbeiteten Entwurf „oerkhop0119 Kitzalps_Lodge.shp“ vom 21.05.2019 über die Änderung des ROK durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Einstimmige Zustimmung in offener Abstimmung.

Zu Punkt 3.:

a) Änderung Flächenwidmung – „Kitzalps Lodge Kelchsau“:

Es wird die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der GSt. Nr. .1062, 4862, 4863, 4861/1, 4864, 4942, 4866 und 4943/2, KG Hopfgarten Land, zur Errichtung eines Beherbergungsgroßbetriebes (Hoteldorf) beantragt.

Auf die Ausführungen unter Punkt 2. wird diesbezüglich verwiesen. Das Projekt wurde nicht nur hinsichtlich der Wirtschaftsform verändert, sondern auch deutlich redimensioniert: 15 Gebäude (statt bisher 21), 180 Betten (statt bisher 320), 65 Verpflegungsplätze (statt bisher 80), 1,07 ha Flächenbedarf (statt bisher 1,85 ha).

Das Grundstück ist erschlossen:

Wasserversorgung: Entsprechend dem ursprünglichen Projekt erfolgt die Trinkwasserversorgung über eine Zuleitung vom öffentlichen Netz.

Schmutzwasser: Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Fäkalsammler der Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental.

Niederschlagswässer: Die Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer für die befestigten Flächen des Grundstückes muss nach dem Leitfaden der Tiroler Siedlungs- und Industriewasserwirtschaft (Stand Oktober 2016 „Entsorgung von Oberflächenwässern“) sowie dem ÖWAV-Regelwerk ÖWAV-Regelblatt 45 „Oberflächenentwässerung durch Versickerung in den Untergrund“ sowie den derzeit gültigen ÖNORMEN erfolgen und ausgeführt werden.

Zufahrt: Die Erschließung erfolgt über die Kelchsauer Landesstraße L 205 GSt. Nr. 6083 KG Hopfgarten Land und in weiterer Folge über die neu errichtete Brücke und über die eigenen Grundparzellen des Eigentümers Sebastian Kirchmair. Eine Zufahrtsbewilligung seitens Baubezirksamtes Kufstein liegt vor.

Der Bürgermeister verweist nochmals auf die Gespräche im Ausschuss für räumliche Entwicklung sowie mit den Vertretern der Aufsichtsbehörde und informiert über die zustimmenden Stellungnahmen. Da diese bereits unter Punkt 2. vorgetragen wurden wird im Gemeinderat einstimmig zugestimmt, dass diese nicht nochmals zitiert werden müssen. Auch seitens der Ferienregion Hohe Salve steht man dem Projekt positiv gegenüber und wird es als wichtiger Schritt angesehen, ein entsprechend qualitatives Angebot an Unterkünften im Sinne des Vor-Ort-Angebotes und des Urlaubserlebnisses anbieten zu können. Die Finanzierung dieses Vorhabens ist im Rahmen der Raiffeisen Bank International Gruppe, der die Raiffeisen WohnBau Eins GmbH angehört, gesichert. Vom Raumordnungsausschuss wird die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes befürwortet.

Vorerst soll nur die Auflage der Flächenwidmungsplanänderung beschlossen werden, vor dem Zweitbeschluss wird mit der Investorengruppe Raiffeisen WohnBau Eins GmbH, Mooslackengasse 12, 1190 Wien, ein Raumordnungsvertrag im Sinne des § 27 in Verbindung mit § 33 TROG 2016 abgeschlossen. Mit diesem soll die bestimmungsgemäße Verwendung der Anlage sichergestellt werden. Die Punktation für den Vertrag ist auf der Beilage 1 zum Protokoll dargelegt. Weiters ist seitens der Raiffeisen WohnBau Eins GmbH der Vertrag mit der Betreibergesellschaft vorzulegen.

Auf Antrag des Raumordnungsausschusses beschließt der Gemeinderat gemäß § 71 Abs. 1 und § 64 Abs. 1 TROG 2016 i.d.g.F., den vorliegenden Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplans durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.

b) Änderung Flächenwidmung – Nikolaus Erharter:

Herr Nikolaus Erharter beantragt die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich des GSt. Nr. 4712, KG Hopfgarten-Land, von derzeit Freiland gemäß § 41 TROG 2016 in Sonderfläche gemäß § 47 TROG 2016.

Beim Hofgebäude „Siedler“ sind so gut wie keine geeigneten landwirtschaftlichen Einstellmöglichkeiten für Maschinen und Geräte vorhanden. Der Landwirt ist derzeit gezwungen, seine Gerätschaften in verschiedenen Feldställen, in Tennen und teils auch im Freien abzustellen. Aus diesem Grund möchte Herr Erharter Klaus ein neues landwirtschaftliches Maschinen- und Gerätelager errichten. Dieses geplante Objekt soll ein Ausmaß von rund 9,30 x 12,55 m aufweisen und ca. 100 m nordöstlich der Hofstelle, direkt neben der vorhandenen Weganlage, erstellt werden. Eine Bauführung in unmittelbarer Nähe der Hofstelle erscheint dem Landwirt wegen der schwierigen Geländeverhältnisse nicht zweckmäßig. Aufgrund der gewünschten und auch erforderlichen Gebäudegröße kann beim geplanten Objekt keinesfalls von einem

ortsüblichen Stadel mehr ausgegangen werden, weshalb in diesem Zusammenhang eine Sonderfläche nach § 47 TROG 2016 auszuweisen ist.

Der Sachverständige des Amtes der Tiroler Landesregierung, Abteilung Agrarwirtschaft, hat die Sachlage begutachtet und bestätigt in seiner Stellungnahme die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit des geplanten Maschinen- und Gerätelagers.

Das Planungsgebiet befindet sich am Glantersberg im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes „Siedler“, Glantersberg 61. Von der Umwidmung betroffen ist eine Teilfläche der Grundparzelle GSt. Nr. 4712, KG Hopfgarten-Land. Die neue Widmungsfläche befindet sich ca. 100 m nordöstlich der bestehenden Hofstelle. Eine Widmung Sonderfläche sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen gem. § 47 TROG 2016 kann ohne Änderung des Raumordnungskonzeptes erfolgen.

Das Grundstück ist erschlossen:

Niederschlagswässer: Versickerung an Ort und Stelle; durch die Versickerung dürfen keine Rechte Dritter eingeschränkt werden.

Zufahrt: Öffentliches Gut – Straßeninteressentschaft Glantersbergweg, GSt. Nr. 6123/2, KG Hopfgarten-Land.

Der Bürgermeister verweist auf die Gespräche im Ausschuss für räumliche Entwicklung und informiert über die zustimmende Stellungnahme des Amtes der Tiroler Landesregierung, Abt. Agrarwirtschaft, vom 08.07.2019 und der Wildbach- und Lawinenverbauung Forsttechnischer Dienst vom 30.08.2019.

Der Gemeinderat ist ohne Diskussion mit der Beschlussfassung über Auflage des Widmungsentwurfes und gleichzeitig der Umwidmung einverstanden, wenn während der Kundmachungsfrist dagegen keine Stellungnahmen abgegeben werden.

Auf Antrag des ROA beschließt der Gemeinderat gemäß § 71 Abs. 1 und § 64 Abs. 1 TROG 2016 i.d.g.F., den zum obgenannten vorliegenden Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplans durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. Gleichzeitig wird der Beschluss über die den Entwurf entsprechenden Änderung gefasst, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Über die vorgenannten Anträge wird vom Gemeinderat in schriftlicher Abstimmung beschlossen, als Stimmzähler werden die GRe Josef Fuchs „Platzern“ und Kaspar Astner bestimmt, das Ergebnis lautet:

3. a) 16 ja-Stimmen (einstimmige Zustimmung)

3. b) 16 ja-Stimmen (einstimmige Zustimmung)

Zu Punkt 4.:

Bgm. Paul Sieberer weist darauf hin, dass sich das Finanzierungskonzept vom 15.10.2018 aufgrund der bereits vergebenen Aufträge und der zusätzlichen Genehmigung von

weiteren 5 Betten durch das Amt der Tiroler Landesregierung ein wenig verändert hat. Die Gesamtsumme der Einnahmen und Ausgaben beläuft sich weiterhin auf € 15,19 Mio.

Anhand des Finanzierungskonzeptes lt. Gemeinderatsbeschluss vom 15.10.2018 geht er auf die einzelnen Positionen über und erläutert diese. Fragen zur Verschiebung gibt es keine. Hauptsächlich betroffen sind die Verschiebungen im Bereich der Baukosten von € 13,10 Mio. auf € 14,10 Mio. sowie die Reduzierung der Kosten für Unvorhergesehenes und der Finanzierungskosten. Das ursprüngliche Konzept enthielt eine Fördersumme für den Wohnbauförderungskredit von € 6,2 Mio. Aufgrund der zusätzlichen Betten ist es nun möglich einen Kredit in der Höhe von max. € 6,6 Mio. auszuschöpfen. Dadurch verringert sich der Eigenmittelanteil der beiden Gemeinden wie auf der Beilage 2 ersichtlich.

Bgm. Paul Sieberer ersucht nun den Gemeinderat nach vorgehender Beratung und Empfehlung im Gemeindevorstand einen doppelten Beschluss zu fassen.

- a) über das vorgelegte Finanzierungskonzept und
- b) über die Aufnahme des Wohnbauförderungskredites des Landes Tirol bei der Hypo Tirol Bank AG als abwickelnde Bank in der Höhe von € 6.600.000,-- mit einer Verzinsung und Rückzahlung gem. den Wohnbauförderungsrichtlinien.
Der Förderungskredit hat eine Laufzeit von maximal 35 Jahre und ist wie folgt vierteljährlich zurückzuzahlen:

ZEITRAUM	ZINSSATZ	TILGUNG	ANNUITÄT p.a. (Zinssatz + Tilgung)
1. bis 5. Jahr	0 %	0,5 %	0,5 %
6. bis 10. Jahr	0,5 %	0,5 %	1 %
11. bis 15. Jahr	1 %	1 %	2 %
16. bis 20. Jahr	1,5 %	1 %	2,5 %
21. bis 25. Jahr	2,5 %	2,5 %	5 %
ab dem 26. Jahr	3,5 %	3,5 %	7 %
nach dem Auslaufen des Kapitalmarktkredits, spätestens jedoch			
ab dem 31. Jahr	5 %	5 %	10 %

Über beide Punkte wird separat abgestimmt. Es gibt eine einhellige Zustimmung seitens der anwesenden Gemeinderätin und Gemeinderäte.

Zu Punkt 5.:

Von Vize-Bgm. Michael WurZRainer wird unter diesem Tagesordnungspunkt berichtet, dass das Familienticket RAUS in der Bevölkerung in Hopfgarten als auch in den Nachbargemeinden sehr gut angekommen ist und diese Aktion auch heuer wieder angeboten wird. Die jährliche Preiserhöhung seitens der Bergbahnen SkiWelt Wilder Kaiser – Brixental um 3 % wurde auch beim RAUS Familienticket (Beilage 3)

vorgenommen. Eine Bearbeitungsgebühr von EUR 15,-- wird bei Verlust der Karte verrechnet.

Weiters berichtet er von der Generalversammlung der Bergbahnen Hohe Salve Hopfgarten-Itter-Kelchsau GmbH & Co KG und der sehr positiven Verhandlung der neuen Salvistabahn.

GR Peter Rabl informiert über die Forstausschuss-Sitzung am 16.09.2019 mit Begehung der Kleinen Salve. Bgm. Sieberer weist darauf hin, dass er mit dem Prok. Eberl für spätere Zeit (Ende 10/2019) eine gemeinsame Begehung des Aufsichtsrates der Bergbahn und des Gemeinderates geplant hat.

Vize-Bgm. Mag. (FH) Josef Ehrlenbach berichtet von den abgehaltenen Platzkonzerten im vergangenen Sommer. Der Ausschank durch die Vereine hat sehr gut funktioniert und waren die Konzerte sehr gut besucht. Weiters informiert er, dass nächste Woche bereits ein Meeting mit der Kaufmannschaft bezüglich dem heurigen Marktadvent stattfindet. Für Sommer 2020 ist ein Theaterstück von Ernst Spreng über die Geschichte von Hörbrunn in Hörbrunn (Freilichtaufführungen) in Planung.

Bgm. Paul Sieberer berichtet dem Gemeinderat

- vom Bezirkskrankenhaus St. Johann: Die Pflegeschule ist in Bau; die Fertigstellung ist für Ende des Jahres geplant und geht nach Weihnachten in Betrieb; die Diplombildung startet bereits Mitte 10/2019; weiters ist ein neues Verwaltungsgebäude in Planung; die Primärbestellung für Orthopädie und Traumatologie wird ev. noch diese Woche feststehen;
- über den Termin für die Gründungsversammlung Hochwasserschutzverband Brixentaler Ache am Mittwoch, dem 18.09.2019, wobei eine Woche vorher am 11.09.2019 mit den Juristen des Landes ein Abstimmungstermin vereinbart wurde. Nach der wasserrechtlichen Genehmigung des Verbandes kann in weiterer Folge die konstituierende Sitzung abgehalten werden;
- vom öffentlichen Personennahverkehr: eine Verbesserung der öffentlichen Verbindungen der Linien Itter, Innerer Grafenweg-Niederau, Penning und Kelchsau ist das Ziel, welches in diversen Sitzungen des Planungsverbandes und Gemeindevorstandes besprochen wurde;
- vom Gespräch mit dem Leiter der Abteilung Straßenbau des Amtes der Tiroler Landesregierung Herrn DI Dr. Christian Molzer sowie den Herren HR DI Erwin Obermaier, OR DI Jürgen Wegscheider und DI Thomas Wiesbauer betreffend die Verkehrssituation in Hopfgarten;
- von den diversen Veranstaltungen im Sommer, den Dorfabenden in der Kelchsau, den Platzkonzerten in Hopfgarten sowie dem heurigen 25. Jubiläums-Kammermusikfest, welche sehr gut besucht und gelungene Veranstaltungen waren.

Zu Punkt 6.:

Aufgrund des Glyphosat-Verbotes stellt GR Mag. Andreas Höck die Anfrage, ob in der Marktgemeinde dies in Verwendung ist und informiert der Vorsitzende, dass seitens des Bauhofes Hopfgarten dies nicht angewendet wird.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen dankt der Vorsitzende für die Zusammenarbeit und schließt die Sitzung.

Fertigung gem. § 46 Abs. 4 TGO 2001:

.....
(Bürgermeister)

.....
(Vorstandsmitglied)

.....
(Vorstandsmitglied)

.....
(Schriftführerin)