



NIEDERSCHRIFT

aufgenommen bei der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hopfgarten **am Montag, den 7. Februar 2022** im Kulturraum der Salvena.

Anwesend: Bgm. Paul Sieberer als Vorsitzender sowie die Gemeinderäte 1. Bgm.-Stv. Ing. Michael WurZRainer, Franziska Reiter (als Ersatz für 2. Bgm.-Stv. Mag. (FH) Josef Ehrlenbach), Reinhard Embacher, Magdalena Unterberger, Johann Schellhorn, Mag. Stefan Erharter, Peter Rabl, Josef Fuchs „Fleckl“, Josef Fuchs „Platzern“, Ing. Anton Pletzer, Bernhard Huber, Martin Hölzl, Armin Fuchs (als Ersatz für Kaspar Astner), Manfred Achrainer (als Ersatz für Guido Leitner), Otto Lenk und Mag. Andreas Höck.
Zu den Punkten 2. bis 6. ist Bauamtsleiter DI Andreas Hauser anwesend. Weiters ist Amtsleiter Mag. Christoph Zellner anwesend.

entschuldigt: Mag. (FH) Josef Ehrlenbach, Kaspar Astner, Guido Leitner

SchriFFführerin: Andrea Penz

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 20:45 Uhr

Um die Einhaltung der Abstandsbestimmungen gewährleisten zu können, findet die Sitzung im Kulturraum der Salvena statt.

Der Vorsitzende eröffnet sodann die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden, insbesondere die anwesenden Zuhörer und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Nachdem zur festgesetzten Tagesordnung keine Anträge eingebracht werden, wird der heute anwesende Ersatzgemeinderat Armin Fuchs formell angelobt.

Dann geht der Vorsitzende auf folgende

Tagesordnung

über:

1. *Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 20. Dezember 2021*
2. *Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. Antrag ROA*
3. *Beschlussfassung über Bebauungspläne gem. Anträge ROA*

4. *Beratung und Beschlussfassung über die Abwicklung Mehrzweckanlage Kelchsau*
5. *Beratung und Grundsatzbeschluss über die Erweiterung des Kindergartens und der Volksschule in der Kelchsau*
6. *Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe der Baumeisterarbeiten Brücke Achenau*
7. *Berichte*
8. *Anträge, Anfragen und Allfälliges*

Beratungsergebnisse:

Zu Punkt 1.:

Das Protokoll über die letzte Gemeinderatssitzung vom 20. Dezember 2021 ist allen Mandataren übermittelt worden. Das Protokoll wird ohne Einwendung bzw. Ergänzung zustimmend zur Kenntnis genommen, genehmigt und in weiterer Folge unterzeichnet.

Zu Punkt 2.:

a) Änderung Flächenwidmung – Schrof Johann:

Herr Schrof Johann beantragt die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich des Grundstückes Nr. 2963/1 KG Hopfgarten-Land, von Freiland in Wohngebiet gemäß § 38 Abs 1 TROG. Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich nördlich bzw. nordöstlich der Siedlung Steinhäusl an der Kelchsauerstraße. Es handelt sich um eine Fläche von rd. 497 m².

Der Vorsitzende verweist auf das bereits durchgeführte Raumordnungsverfahren in diesem Bereich.

Die Erschließung ist gesichert:

- **Wasserversorgung:** Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Kommunalbetriebe Hopfgarten GmbH.
- **Schmutzwasser:** Die Schmutzwässer können in den Schmutzwasserkanal der Kommunalbetriebe Hopfgarten GmbH eingeleitet werden.
- **Niederschlagswässer:** Eine wasserrechtliche Bewilligung für die Entsorgung der Niederschlagswässer liegt vor.
- **Zufahrt:** Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Landesstraße Kelchsau L205 über eine Zubringerspange auf GSt. Nr. 6113/2 (Gemeindestraße) und anschließend über die eigene, neu errichtete Erschließungsstraße.

Die Stellungnahme der Wildbach- und Lawinverbauung vom 05.07.2019, die Stellungnahme vom Baubezirksamt Kufstein - Abteilung Straßenbau vom 28.04.2020, die Stellungnahme der Bezirksforstinspektion Kitzbühel vom 12.12.2019 und die Stellungnahme vom Baubezirksamt Kufstein - Abteilung Wasserwirtschaft vom 29.10.2019 wurden im Gemeinderat und beim Raumordnungskonzept bereits besprochen. Weiters vermerkt der Bürgermeister, dass die Grundparzelle außerhalb des Hochwasserabflussbereiches der Brixentaler Ache liegt. Laut Stellungnahme vom Baubezirksamt Kufstein – Abteilung Wasserwirtschaft ist der Grad der Flächenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Beim Verkauf des Grundstückes Nr. 2963/7, KG Hopfgarten-Land, ist eine Preisobergrenze entsprechend dem Raumordnungsvertrag vorgesehen. Der Widmungswerber verpflichtet sich innerhalb einer Frist von 5 Jahren nach dem Inkrafttreten der Widmung ein Wohnhaus auf dem neu gebildeten Grundstück zu errichten. Kaufinteressent der betroffenen Widmungsfläche ist Perauer Patrick.

Vom Ausschuss für räumliche Entwicklung wird die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes befürwortet.

Der Gemeinderat ist ohne Diskussion mit der Beschlussfassung über Auflage des Widmungsentwurfes und gleichzeitig der Umwidmung einverstanden.

Auf Antrag des Raumordnungsausschusses beschließt der Gemeinderat gemäß § 68 Abs 3 i.V.m § 63 Abs 9 TROG 2016 i.d.g.F., den zu Punkt 2. aufliegenden Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplans durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. Gleichzeitig wird der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung gefasst, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahmen von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben werden.

Über den vorgenannten Antrag wird vom Gemeinderat in schriftlicher Abstimmung beschlossen, als Stimmzähler werden die Gemeinderäte Huber Bernhard und Rabl Peter bestimmt, das Ergebnis lautet:

2. Genehmigung Flächenwidmung: 17 ja-Stimmen (einstimmige Zustimmung)

Zu Punkt 3.:

Bebauungsplan „Mehrzweckanlage Kelchsau“

Es wird die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke Nr. 5425/2, 5425/7 und 5425/8 KG Hopfgarten-Land, zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses und eines Feuerwehr- und Vereinshauses, beantragt. DI Andreas Lotz und DI Dr. Erich Ortner wurden mit der Erstellung der erforderlichen Planunterlagen sowie der raumordnungsfachlichen Beurteilung beauftragt, welche der Beschlussfassung durch den Gemeinderat zugrunde liegen.

Der Planung der Mehrzweckanlage ging ein Ideenwettbewerb voraus, aus dessen besten Entwürfen der Endgültige geboren wurde. Zu diesem Wettbewerb wurden vier gemeinnützige Bauträger eingeladen und hat man sich bei den Jurysitzungen auf zwei Wohnbauträger geeinigt, die zur Nachbesserung der Projektunterlagen eingeladen wurden. In weiterer Folge hat sich die Jury nach eingehender Beratung einstimmig für das Projekt der Alpenländischen Heimstätte entschieden.

Der Planungsbereich befindet sich in der Kelchsau unweit südlich der Pfarrkirche. Es handelt sich dabei um eine Übergangszone zwischen der gewachsenen dörflichen Struktur und einem angrenzenden Einfamilienhausbereich. Der höhere der beiden Baukörper ist im Norden Richtung Dorfkern angeordnet, das niedrigere Feuerwehrhaus ist im Süden vorgelagert. Das Freihalten eines Dorfplatzes wird als wichtiges Element angesehen.

Bauamtsleiter DI Andreas Hauser bringt den Bebauungsplan anhand der Planunterlagen zur Kenntnis. Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Gefahrenzonenplan in einem durch Gefahrenzonen bedrohten Bereich. Entsprechend der Stellungnahme der Wildbach- und Lawinverbauung bestehen gegen die beantragte Umwidmung grundsätzlich keine Einwände, es werden lediglich Empfehlungen ausgesprochen. Die Erschließung erfolgt ausgehend vom übergeordneten Straßennetz der L205 Kelchsaustraße über die Gp. 5424/1 und den neu gewidmeten Bereich auf Gp. 5425/8 KG Hopfgarten-Land. Dementsprechend ist die Straßenfluchtlinie fixiert. Eine Stellungnahme des Baubezirksamtes liegt vor. Die Baufluchtlinie hat einen Abstand von 5 Meter von der bestehenden Grundstücksgrenze.

Die vorgegebene Festlegung einer Mindestbaumassendichte von 1,5 BMD liegt im Interesse einer Boden sparenden Bauweise unter Berücksichtigung der umgebenden Baustruktur. Die höchstzulässige Baumassendichte mit BMD H 3,9 und 3,1 ist projektbezogen mit einem geringfügigen Spielraum festgelegt. Aus Sicht der örtlichen Raumplanung besteht gegen die Erlassung dieses Bebauungsplanes kein Einwand.

Der Gemeinderat ist gemäß § 64 Abs 1 und 4 TROG 2016 i.d.g.F. mit der Beschlussfassung über Auflage des Entwurfes des Bebauungsplans sowie gleichzeitig dessen Erlassung einverstanden, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Im Gemeinderat wird dem vorliegenden Antrag einstimmig die Zustimmung in offener Abstimmung erteilt.

Zu Punkt 4.:

Der vorliegende Entwurfsplan „Mehrzweckanlage Kelchsau“ (Beilage 1) – bestehend aus dem Wohn- und Geschäftshaus, dem Feuerwehr-Gebäude inkl. den Räumlichkeiten für die Vereine wird vom Vorsitzenden erläutert. Das Gebäude im Norden beinhaltet einen Lebensmittelmarkt mit Cafe und einen Tourismus- und Bankbereich, darüber liegen 8 Wohnungen. Im südlich angeordneten Gebäude sind neben der Feuerwehrrhalle Räume für Vereine vorgesehen.

In weiterer Folge wird die Thematik mit den verschiedenen Dächervarianten beim Feuerwehrhaus kurz angeschnitten. Nach Rücksprache mit allen Nutzern sowie sachlicher und ausführlicher Diskussion im Gemeindevorstand sowie im Ausschuss für räumliche Entwicklung, hat man sich für die ursprüngliche Variante, dem Satteldach, entschieden.

Die Kostenschätzungen für den Gemeindeanteil am Projekt liegen aufgrund des derzeitigen Planungsstandes doch noch etwas auseinander:

- Arch. Raimund Rainer geht von (Stand 19.10.2021) Bruttoerrichtungskosten in der Höhe von ca. € 2,4 Mio. aus.
- Die Alpenländische Heimstätte berechnet die Errichtungskosten nach Weihnachten, also Jänner 2022, mit brutto € 1,86 Mio.
- Interne Kostenermittlungen zeigen ein der Alpenländischen Heimstätte ähnliches Bild: Gesamtkostenschätzung € 1,8 bis 2,0 Mio., stark abhängig von der Ausführung der geplanten Baumaßnahme und den Kosten der Einrichtung.

Das Ziel muss unbedingt sein, die Kosten in einem vertretbaren Ausmaß zu halten. Darüber haben mit der Alpenländische Heimstätte bereits Gespräche stattgefunden und werden bei den Ausschreibungen auch Alternativen zu berücksichtigen sein.

Für das Feuerwehr-Gebäude ist vom zuständigen Regierungsmitglied ein max. Zuschuss von € 500.000,-- zu erwarten, bezüglich eventueller Bedarfszuweisungen sind noch entsprechende Verhandlungen zu führen. Der Rest ist über die Marktgemeinde Hopfgarten i. Bt. zu finanzieren.

In der Vorstandssitzung vom 25.01.2022 wurde einstimmig die Empfehlung der Genehmigung des Projekts durch den Gemeinderat ausgesprochen.

Auf Anfrage von GR Mag. Andreas Höck informiert Bgm. Sieberer, dass es sich bei den Wohnungen um 8 Mietwohnungen in unterschiedlicher Größenordnung handelt und diese seitens der Marktgemeinde Hopfgarten i. Bt. nach den Wohnungsvergaberichtlinien vergeben werden.

Folgende Anträge werden an den Gemeinderat gestellt:

- Freigabe der vorliegenden Entwurfsplanung für das gesamte Vorhaben mit dem Arbeitstitel „Mehrzweckanlage Kelchsau“ – bestehend aus dem Wohn- und Geschäftshaus, dem Feuerwehr-Gebäude inklusiv den Räumlichkeiten für die Vereine
- Grundsatzbeschluss über den Verkauf der Liegenschaft für das Wohn- und Geschäftshaus an die Alpenländische Heimstätte zu den Konditionen der Wohnbauförderung unter Einbeziehung der erforderlichen Dienstbarkeiten wie im Gemeindevorstand besprochen, Abwicklung des Geschäftes durch den Gemeindevorstand und
- Übertragung der Generalplanerleistungen (Architekturleistungen, ÖBA und Sonderplaner) an die Alpenländische Heimstätte im Wert von netto € 135.000,-- exklusive Geometerplan und Energieausweis.

Einstimmige Zustimmung zu allen Anträgen in offener Abstimmung.

Zu Punkt 5.:

Durch geburtenstarke Jahrgänge in der Kelchsau ist eine Erweiterung des Kindergartens Kelchsau notwendig, die Käferlgruppe kann mit integriert werden. Bei dieser Gelegenheit soll die Volksschule Kelchsau ebenfalls erweitert werden.

In mehreren Gesprächen mit Architekt Ing. Gebhard Kaindl, der Direktorin Silvia Plangger, der Kindergartenleiterin Sabine Riedmann und dem Vorsitzenden konnte ein Plan (Beilage 2) entworfen werden, der im Wesentlichen zur Kenntnis gebracht wird. Ebenfalls liegt eine Kostenschätzung vor, die ebenfalls besprochen wird:

	Brutto
Baukosten	€ 600.000,--
Einrichtung	€ 174.000,--
Planung	€ 54.000,--
Abwicklung ÖBA	€ 18.000,--
Gesamt	€ 850.000,--

Die angegebenen Zahlen sind eine erste Grobschätzung und beziehen sich auf die Arbeiten für das gesamte Projekt (Kindergarten und Volksschule).

Die Fördermöglichkeiten seitens des Landes Tirol wurden zum Teil abgeklärt. Hier wird unterschieden zwischen Zubau und Umbau und muss je ein Ansuchen eingereicht werden.

Kindergarten: Für den Zubau des Gruppenraums werden € 30.000,00 in Aussicht gestellt.

Volksschule: Für den Zubau des Klassenraums und der Direktion werden € 60.000,00 in Aussicht gestellt. Für die Umbauarbeiten gibt es ebenfalls 12% der angefallenen Kosten.

Die Trennung in der vorliegenden Kostenschätzung zwischen Zu- und Umbau muss noch abgeklärt werden, die Förderansuchen können sodann eingereicht werden.

Aus heutiger Sicht kann von folgender, grober Finanzierungsschätzung ausgegangen werden:

	Brutto
Förderung Kindergarten	€ 100.000,--
Förderung Schule	€ 110.000,--
Förderung Kommunalinvestitionsprogramm	€ 50.000,--
Bedarfszuweisung	€ 130.000,--
Gesamt	€ 390.000,--
Rest aus dem Budget	€ 460.000,--

Voraussichtliche Kostenteilung: Kindergarten 60 %, Volksschule 40 %.

Es werden in weiterer Folge Fragen beantwortet. Zur Anfrage, ob ein zusätzlicher Raum für die kommenden Jahre überhaupt ausreichend ist, wird informiert, dass die Entwicklung

der Anzahl der Kinder pro Jahr in der Kelchsau konstant zwischen sieben bis neun liegt. Die Käferlgruppe soll altersgerecht integriert und altersbedarfsmäßig zugeordnet werden.

Folgende Anträge werden an den Gemeinderat gestellt:

- Grundsatzbeschluss über die Durchführung der geplanten Zu- und Umbauarbeiten beim Kindergarten- und Schulgebäude in der Kelchsau anhand der Pläne von Architekt Ing. Gebhard Kaindl
- Genehmigung des vorläufigen Finanzrahmens unter Einbeziehung sämtlicher Fördermöglichkeiten und Abwicklung des Bauvorhabens durch den Gemeindevorstand

Einstimmige Zustimmung in offener Abstimmung.

Zu Punkt 6.:

Die Planungsleistungen der Brücke Achenau wurden an das Ingenieurbüro Pollhammer/Stöckl, laut Beschluss des Gemeindevorstands vom 23.09.2021, vergeben. Mit den betroffenen Grundeigentümern konnten Vereinbarungen (inkl. Verbreiterung) getroffen werden.

Bauamtsleiter DI Andreas Hauser erläutert die technischen Details der Brücke. In weiterer Folge sind nun die Baumeisterarbeiten zu vergeben. Er erläutert den vorliegenden Preisspiegel und berichtet vom Hergang.

Am 19.01.2022 haben zur Angebotseröffnung 5 Firmen ihre Angebote vorgelegt (Strabag, Swietelsky, Fröschl, Bodner, Porr). Am 21.01.2022 hat es Aufklärungsgespräche gegeben, zu denen nach einer Vorprüfung nur noch drei Firmen geladen wurden. Folgende Bieterreihung hat sich ergeben (alle Preise sind brutto angegeben):

Fa. Strabag	€ 481.768,39
Fa. Swietelsky	€ 609.911,20
Fa. Fröschl	€ 628.997,27

Seitens Pollhammer/Stöckl wird die Vergabe an die Fa. Strabag empfohlen und wird das Ergebnis vom Ausschuss für räumliche Entwicklung sowie vom Gemeindevorstand befürwortet.

Einstimmige Zustimmung der Vergabe an die Fa. Strabag durch den Gemeinderat.

Zu Punkt 7.:

Bgm. Paul Sieberer berichtet dem Gemeinderat

- von der Vereinbarung mit Manzl Josef zur Lösung des Promenadenweges beim Sozialzentrum s*elsbethen. Herr Manzl stimmt einer Grundteilung und der damit grundbücherlichen Durchführung zu. Das neu gebildete Grundstück im Ausmaß von 2.833 m² (1.914 m² und 919 m² Randfläche) geht in das Privateigentum der Marktgemeinde Hopfgarten zum Preis von € 35.150,-- über. Zeitgleich wurde auch

zwischen der Salvena GmbH und Herrn Manzl eine Vereinbarung beschlossen, von welcher auch der Tourismusverband profitiert;

- von der Auftragsvergabe der Zimmereiarbeiten Hochsparalpe mit netto € 94.000,-- an die Fa. Zimmerei Unterrainer GmbH. Das Holz wird von der Marktgemeinde Hopfgarten gestellt und sind 200 Stunden Arbeitszeit seitens der Gemeinde im Angebot miteingerechnet;
- von der Imagebroschüre s*elsbethen;
- von der geplanten Aktion „Sauberes Hopfgarten“ im April 2022;
- vom Wirtschaftsjahr 2021 und bringt einen kurzen Rückblick: Trotz Pandemie und dem Hochwasser in der Kelchsau können wir das Jahr 2021 sehr positiv abschließen. Für den Grundkauf Wasserfeld mussten wir nur in geringem Ausmaß (€ 160.000,--) auf Rücklagen zurückgreifen. Die liquiden Mittel am Ende dieses Jahres 2021 betragen ca. € 5,12 Mio., anfänglich standen € 3,7 Mio. zur Verfügung. Der Ergebnishaushalt kann mit ca. € 2,5 Mio. positiv abgeschlossen werden, der Vermögenshaushalt steigt um ca. € 4,4 Mio. und wächst auf ~ € 96,5 Mio. (zuvor € 92 Mio). Die Schulden konnten reduziert werden. Die wirtschaftliche Entwicklung ist also äußerst positiv und lässt einen Spielraum für notwendige Projekte zu;
- die heutige Sitzung vom Überprüfungsausschuss und die Sitzung des Gemeindevorstandes mussten bzw. müssen coronabedingt verschoben werden. Termin Gemeindevorstandssitzung: 17.02.2022 um 15:30 Uhr;

Zu Punkt 8.:

Nachdem keine Wortmeldungen vorliegen dankt der Vorsitzende für die gute Zusammenarbeit in der abgelaufenen Periode, bittet um eine faire Wahlwerbung und schließt die Sitzung.

Fertigung gem. § 46 Abs. 4 TGO 2001:

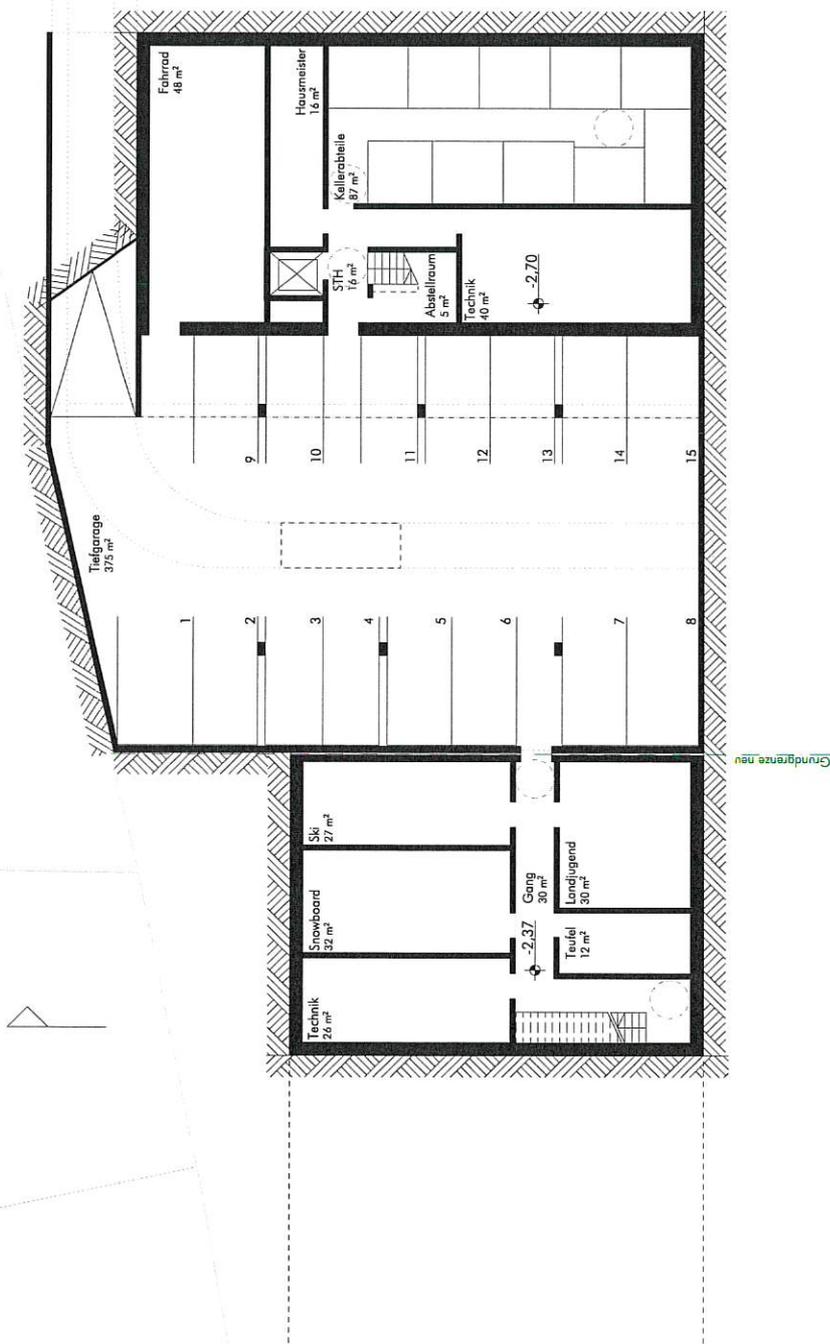
.....
(Bürgermeister)

.....
(Vorstandsmitglied)

.....
(Vorstandsmitglied)

.....
(Schriftführerin)





ENTWURF
Mehrzweckgebäude Kelchsau

Untergeschoss 1:200



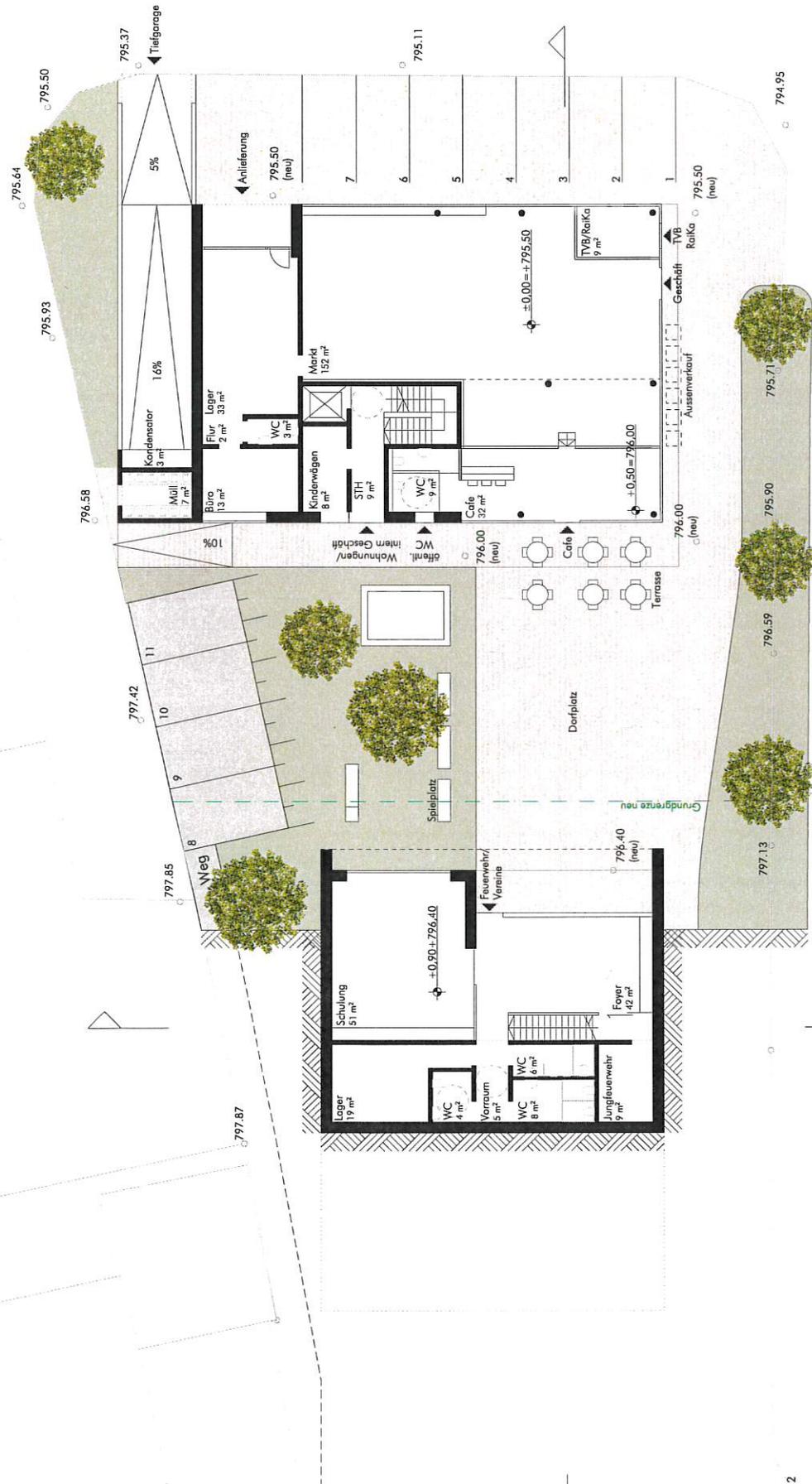
ARCHITEKT RAIMUND RAINER ZT GmbH
 6020 INNSBRUCK, ANICHSTRASSE 12, TELEFON 061/2728 00 86, FAX 28 00 8614, E-mail: office@architekt-rainer.at
 INNSBRUCK, AM 21.12.2021

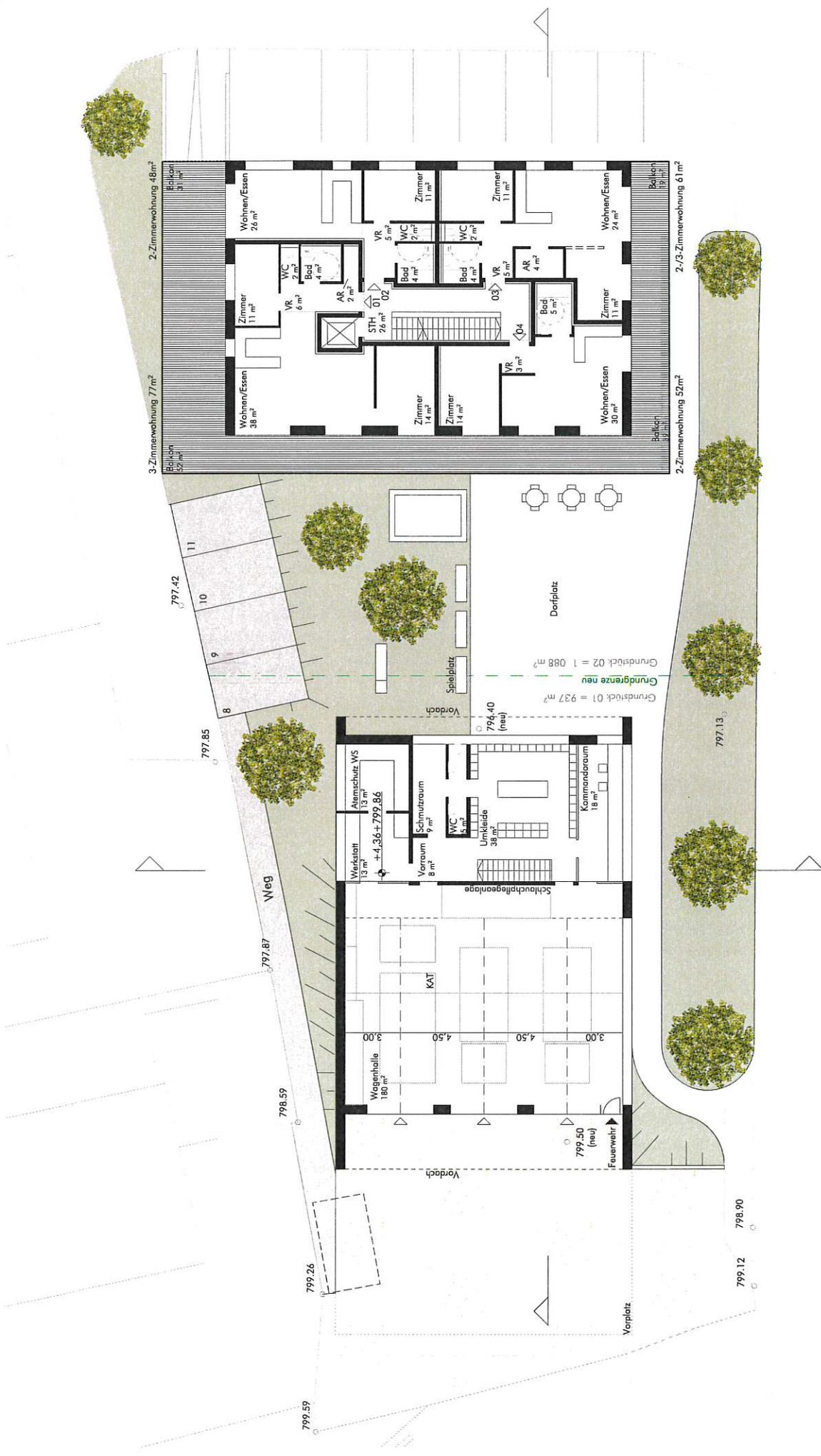
ENTWURF

Mehrzweckgebäude Kelchsau

Edgeschoss 1:200

ARCHITEKT RAIMUND RAINER ZT GmbH
 6020 INNSBRUCK, ANICHSTRASSE 12, TELEFON 051228 00 86, FAX 28 00 864, E-mail: office@architekt-rainer.at
 INNSBRUCK, AM 21.12.2021



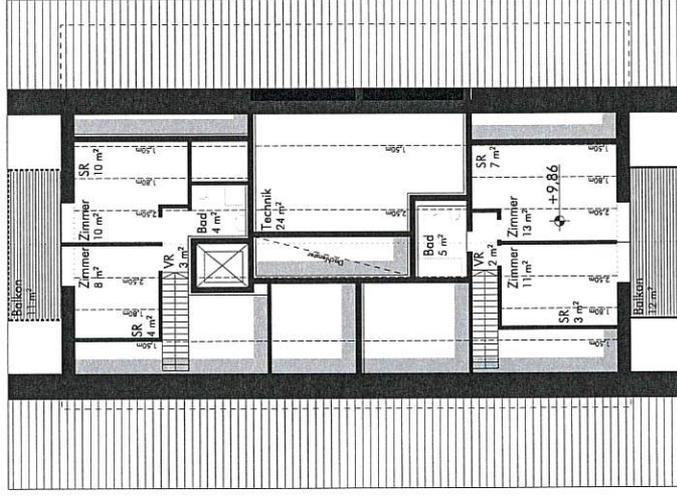


ENTWURF
Mehrzweckgebäude Kelchsau

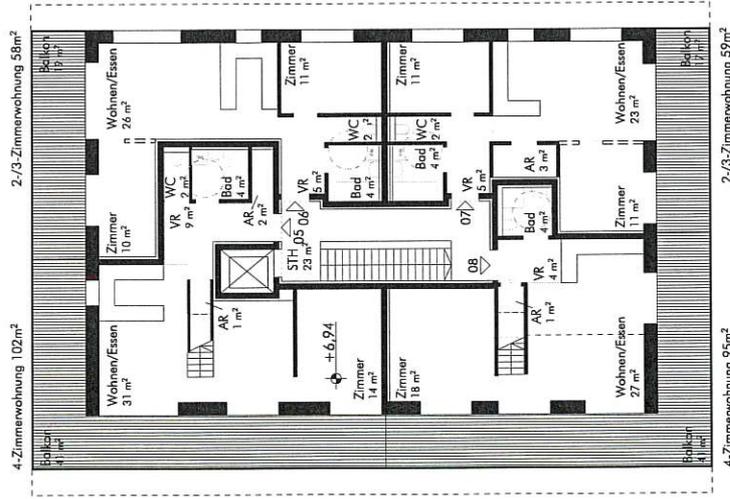
1.Obergeschoss 1:200

ARCHITEKT RAMUND RAINER ZT GmbH
 6020 INNSBRUCK, ANICHSTRASSE 12, TELEFON 051228 00 86, FAX 28 00 864, E-mail: office@architekt-rainer.at
 INNSBRUCK, AM 21.12.2021





3. Obergeschoss



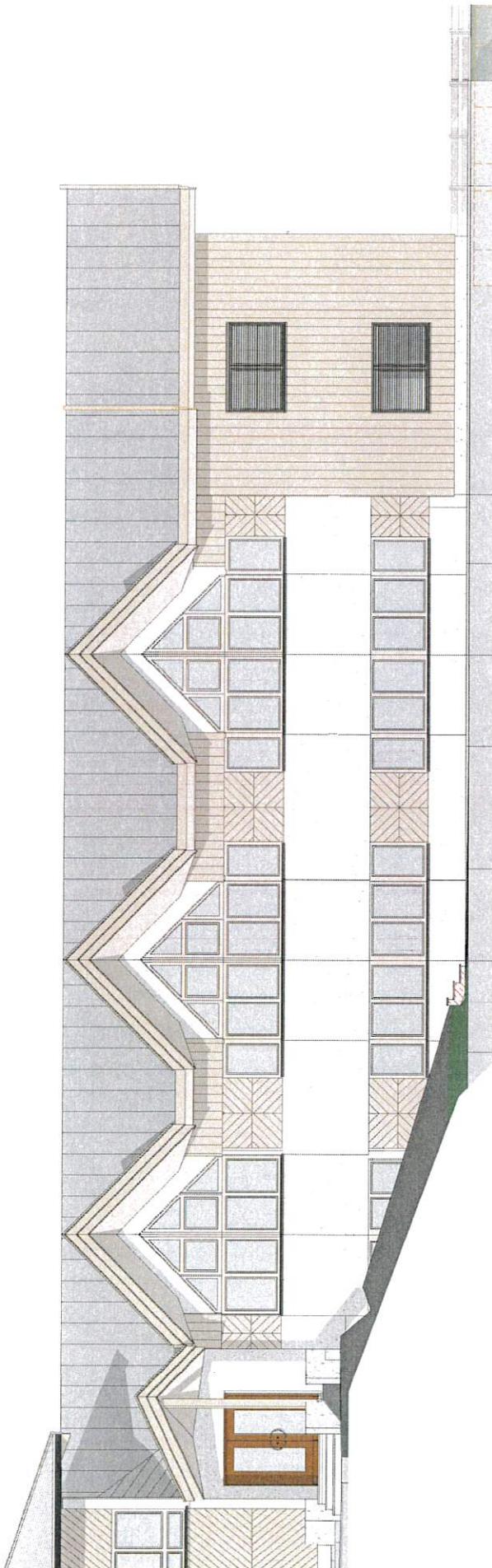
2. Obergeschoss

ENTWURF
Mehrzweckgebäude Kelchsau

2.+3. Obergeschoss 1:200

ARCHITEKT RAIMUND RAINER ZT GmbH
 6020 INNSBRUCK, ANICHSTRASSE 12, TELEFON 051228 00 86, FAX 28 00 864, E-mail: office@architekt-rainer.at
 INNSBRUCK, AM 21.12.2021





ANSICHT SÜDOSTEN
M 1 : 100



**ing.g. kaindl**
GmbH
innen - architektur - design

Zu und Umbau Volksschule und Kindergarten KEIChSAU

M=Wie
angezeigt 24.01.2022 211541 V-06

Marktgemeinde Hopfgarten i. Bt.

ANSICHT SÜDOSTEN

LEITUNG
WAU
ER
ZEICHENBURO
www.zbwau.at

6,21 m

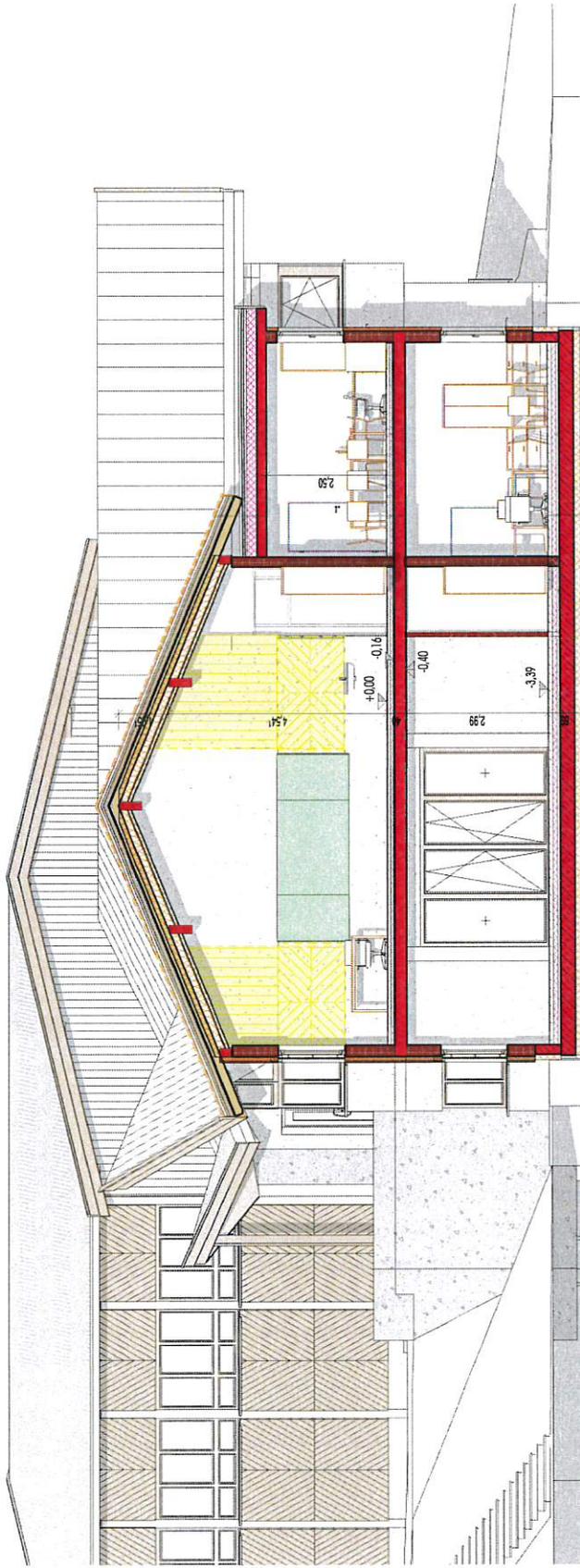
15,51 m



ing.g.kaindl
 GmbH
 innen - architektur - design

Zu und Umbau Volksschule und Kindergarten KELCHSAU			
M= 1 : 100	24.01.2022	211541	V-02
Marktgemeinde Hopfgarten i. Bt.		ZURZAINER WAU ER ZEICHENBURO 06 WWW.ZBW.WAU.AT <small>IN 10100 ZÜRICH · TEL. +41 78 840 1000</small>	
ERDGESCHOSS			

W. S. 100 | 24.01.2022



ING.G.Kaindl
GmbH
innen - architektur - design

Zu und Umbau Volksschule und Kindergarten KELCHSAU

M= 1 : 100 24.01.2022 211541 V-03

Marktgemeinde Hopfgarten i. Bt.

SCHNITT S1

URZRAINER
WAU
ZEICHENBURO
www.zdwau.at
Innere Str. 10, 1010 Wien

