

## **PROTOKOLL**

über die am Montag, dem 27. März 2017 um 18.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses unter dem Vorsitz des Bürgermeisters Dr. Klaus Winkler abgehaltene

### **9. Gemeinderatssitzung**

**Anwesend:** VB Ing. Gerhard Eilenberger und VB Walter Zimmermann  
StRin Mag. Ellen Sieberer,  
GR/GRin Hermann Huber, Hedwig Haidegger, Florian Huber, Mag. (FH) Andrea Watzl, Georg Wurzenrainer, Ludwig Schlechter, Anna Werlberger, Marielle Haidacher, Daniel Ellmerer, Jürgen Katzmayr, Margit Luxner, Alexander Gamper, Bernhard Schwendter und Rudolf Widmoser  
EGR Mag. Manfred Filzer für GR Thomas Nothegger  
  
Stadtamtsdirektor Mag. Michael Widmoser, Hilde Sohler  
  
Zu Punkt III) D) Bau und Raumordnung: Stadtbaumeister Ing. Mag. (FH) Stefan Hasenauer

**Abwesend:** GR Thomas Nothegger, entschuldigt.

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung, begrüßt die Erschienenen, stellt die ordnungsgemäße Einberufung der Sitzung und die Beschlussfähigkeit fest.

Eingangs der Sitzung gratuliert Bgm. Dr. Winkler dem Vizebürgermeister Ing. Gerhard Eilenberger zu 25 Jahren als Vizebürgermeister der Stadt Kitzbühel (seit 02.04.1992). Mit Worten des Lobes bedankt sich der Bürgermeister für seine langjährige Tätigkeit zum Wohle der Stadtgemeinde und die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Als Jubiläumsgeschenk wird VB Ing. Eilenberger vom Bürgermeister eine Kitzbüheler Gams überreicht.

#### **I) Genehmigung des Protokolls der 8. Gemeinderatssitzung vom 13. Februar 2017**

EGR Mag. Filzer erkundigt sich zu Punkt D) 1) auf Seite 10 letzter Absatz über die Maßangabe zur Verschmälerung der Schipiste und verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass es sich nicht um „3 bis 49 cm“ handelt, sondern um 4,49 m. Dies belegen Planunterlagen die er vom Stadtbaumeister erhalten hat. Dies bedeutet eine Schmälerung der Schipiste um rund 25 %.

Der Stadtbaumeister erklärt, das Verhältnis Widmungserweiterung / Einengung der Schipiste nochmals nachzuprüfen.

Der Bürgermeister schlägt folgende Protokolländerung vor:

„EGR Mag. Filzer erkundigt sich weiters, ob sich mit der geplanten Widmungserweiterung die Breite der Schipiste ändert. In Bezug auf die vor einigen Monaten erfolgte Widmungserweiterung im nordöstlichen Bereich der Liegenschaft habe er diese Frage auch gestellt und bis heute dazu keine Antwort erhalten. Dazu teilt GR Wurzenrainer mit, dass es bei der gegenständlichen Widmungserweiterung im nordwestlichen Bereich der Liegenschaft zu keiner Verschmälerung der Schipiste kommt. Durch die bereits erfolgte Umwidmung im Nordosten ist es zu einer Verschmälerung ~~zwischen 3 und 49 cm~~ gekommen, was anhand eines Lageplanes gezeigt wird. ~~Diese Verengung ist somit praktisch nicht relevant,~~ die Die Bergbahn Kitzbühel AG hat bekanntlich zu dieser Umwidmung in Bezug auf die Schipiste eine positive Stellungnahme abgegeben.“

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat mit 15 Ja-Stimmen, bei 1 Nein-Stimme und 3 Stimmenthaltungen das Protokoll der 8. Gemeinderatssitzung vom 13.02.2017 mit der oben beschriebenen Änderung auf Seite 10 zu genehmigen.

## **II) Anträge und Berichte des Bürgermeisters und des Stadtrates**

### **1) Kaufoptionsvertrag Stadtgemeinde / Rehabilitationszentrum Kitzbühel Betriebs-GmbH & Co KG unter Beitritt der Reha Zentrum Kitzbühel Immobilien-Leasing GmbH**

Der Bürgermeister begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Mag. Per-Oliver Gustavson und Herrn Mag. Christian Breitfuß von der Vamed AG sowie als Zuhörer vom Reha-Zentrum Kitzbühel Herrn Primar Dr. Michael Fischer, Verwaltungsdirektorin Marion Macher und Pflegedirektorin Petra Sojer. Mag. Gustavson und Mag. Breitfuß wurden eingeladen, um das Projekt vorzustellen und den Mandataren für Fragen zur Verfügung zu stehen.

Der Bürgermeister erklärt, dass es mit der „Vamed“ seit ca. 1 ½ Jahren intensive Gespräche über eine Reha-Erweiterung um 50 Betten von 120 auf 170 Betten gibt. Im Wesentlichen geht es um die Frage des Verkaufs einer ca. 1.300 m<sup>2</sup> großen Grundfläche aus dem im Eigentum der Stadtgemeinde Kitzbühel befindlichen Grundstück 1764/9 KG Kitzbühel Land. Auf dieser Grundfläche befindet sich der Parkplatz für das Gesundheitszentrum, welcher als Kurzparkzone bewirtschaftet wird. Die wesentliche Frage für die Stadtgemeinde war bei den Verhandlungen immer, wie eine ausreichende Anzahl an Autoabstellplätzen für die Besucher des Gesundheitszentrums bzw. für die Öffentlichkeit sichergestellt werden kann. Mit dieser Frage haben sich bereits der Stadtrat und Bauausschuss des vorherigen Gemeinderates beschäftigt. Der Stadtrat hat sich vielfach mit dem Projekt und der Kaufabwicklung beschäftigt, zuletzt in den Sitzungen vom 12.12.2016, 06.02. und 20.03.2017, ebenso hat sich der Ausschuss für Bau und Raumordnung in seinen Sitzungen vom 05.12.2016 und 13.03.2017 ausführlich mit dem Projekt beschäftigt. Schließlich hat es mit den Fraktionsführern der im Gemeinderat vertretenen Parteien am 06.02.2017 und 20.03.2017 Vorbesprechungen in dieser Angelegenheit gegeben. Weiters wurde das Projekt dem Gemeinderat in der Sitzung vom 13.02.2017 im vertraulichen Teil bereits vorgestellt.

Der Entwurf des Kaufoptionsvertrages zwischen der Stadtgemeinde Kitzbühel und der Rehabilitationszentrum Kitzbühel Betriebs-GmbH und Co.KG unter Beitritt der Rehazentrum Kitzbühel Immobilien-Leasing GmbH, welchen die „Vamed“ ausarbeiten ließ und der vom Stadtdirektor unter Beiziehung von RAin Dr. Barbara Planer eingehend geprüft wurde, ist den Fraktionsführern samt bezugabender Planunterlage Ende Februar zur Vorbereitung auf die Vorbesprechung 20.03.2017 und auf die heutige Gemeinderatssitzung übermittelt worden. Bürgermeister Dr. Winkler erläutert die Eckdaten des Kaufoptionsvertrages (die Optionsnehmerin / Käuferin wird im Protokoll kurz mit „Vamed“ bezeichnet) wie folgt:

Verkauf einer Grundfläche aus Gst 1764/9 KG Kitzbühel Land mit ca. 1300 m<sup>2</sup> an "Vamed" zum Preis von 135,00 pro m<sup>2</sup>.

Einräumung einer Kaufoption an „Vamed“ bis 30.6.2019.

Ein Bauansuchen muss innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Optionsausübung gestellt werden.

Der Baubeginn muss innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach rechtskräftigem Baubescheid erfolgen.

Die Einräumung einer Dienstbarkeit für 18 Oberflächenparkplätze durch "Vamed" auf unbestimmte Zeit.

Die Einräumung einer Dienstbarkeit für 22 Tiefgaragenstellplätze durch "Vamed" auf unbestimmte Zeit.

Die Einräumung eines unterirdischen Superädifikates für einen Teil der Tiefgarage durch die Stadtgemeinde Kitzbühel.

Die Parkraumbewirtschaftung von 45 (oder 46) Stellplätzen in der Tiefgarage erfolgt gemeinsam, die Einnahmen werden im Verhältnis 50 : 50 geteilt.

Die Erhaltung/Instandhaltung der Tiefgarage erfolgt alleine durch "Vamed“.

Die Parkraumbewirtschaftung im Freien und somit die Einnahmen daraus, bleibt ausschließlich bei der Stadtgemeinde Kitzbühel.

"Vamed" baut drei weitere Parkplätze bei der Tiefgarageneinfahrt für die Stadtgemeinde Kitzbühel.

Bis zum Baubeginn (Spatenstich) bleiben alle Parkplätze zur Bewirtschaftung bei Stadtgemeinde Kitzbühel.

Es erfolgt eine Widmungsänderung in Sonderfläche (Kein Bauland-Wohngebiet) und somit eine Absicherung des Rehabetriebes durch eine Sonderflächenwidmung.

Parkplätze Bestand: 58 im Freien

Parkplätze neu: 22 in TG  
18 am Neubau  
3 bei Einfahrt  
15 wie bisher

Summe: 58

Zusätzlich: 23 (oder 24) in TG für die Öffentlichkeit

Gesamt: 81 (oder 82)

Der Bürgermeister verweist darauf, dass zum gegenständlichen Kaufoptionsvertrag eine Beschlussempfehlung des Stadtrates vorliegt. Er geht davon aus, dass der Kaufoptionsvertrag allen Gemeinderatsmitgliedern bekannt ist und auf eine vollständige Verlesung bei der heutigen Sitzung verzichtet werden kann. Eine Verlesung des Kaufoptionsvertrages wird von keinem Mandatar ausdrücklich verlangt.

Der Kaufoptionsvertrag und ein Auszug über die wesentlichen Inhalte der bezughabenden Planunterlage werden dem Gemeinderatsprotokoll angefügt und lauten wie folgt:



RH/are

## KAUFOPTIONSVERTRAG

welcher am heutigen Tag zwischen

1. der **Stadtgemeinde Kitzbühel**, Hinterstadt 20, 6370 Kitzbühel, im folgenden Optionsgeberin genannt, einerseits, und
2. der **Rehabilitationszentrum Kitzbühel Betriebs-GmbH & Co KG, FN 408283t**, im folgenden Optionsnehmerin genannt, andererseits,
3. unter Beitritt der **Rehazentrum Kitzbühel Immobilien-Leasing GmbH, FN 351705p**,

abgeschlossen wurde wie folgt:

### I. PRÄAMBEL

Festgestellt wird, dass die Rehazentrum Kitzbühel Immobilien-Leasing GmbH, FN 351705p im wirtschaftlichen Auftrag der Optionsnehmerin von der Optionsgeberin mit Kaufvertrag vom 20.12.2010 die Liegenschaft Einlagezahl 2560 Grundbuch 82107 Kitzbühel-Land bestehend aus dem Grundstück Nr. 1764/1 im Gesamtlächenausmaß von 4.860 m<sup>2</sup> erworben hat, um darauf ein Rehazentrum zu errichten. Die Rehazentrum Kitzbühel Immobilien-Leasing GmbH, FN 351705p, hat die Errichtung des Rehazentrums ebenfalls im wirtschaftlichen Auftrag der Rehabilitationszentrum Kitzbühel Betriebs-GmbH & Co KG, FN 408283t, getätigt.

Festgehalten wird, dass in Punkt 11 des Kaufvertrags vom 20.12.2010, die Rehazentrum Kitzbühel Immobilien-Leasing GmbH, FN 351705p im wirtschaftlichen Auftrag der Optionsnehmerin bereits die Absichtserklärung abgegeben hat, eine Teilfläche („Erweiterungsfläche“) lt. Anlage 3 aus dem Grundstück Nr. 1764/9 im Ausmaß von ca. 1518 m<sup>2</sup> der Liegenschaft Einlagezahl 938 Grundbuch 82107 Kitzbühel-Land, welche an das Grundstück Nr. 1764/1 angrenzt, zu erwerben. Die Optionsnehmerin beabsichtigt darauf eine Erweiterung ihres Rehazentrums und die Errichtung einer Tiefgarage mit 45 oder 46 (abhängig davon, ob die Optionsnehmerin sich dafür entscheidet, den im Plan, Beilage ./A, Untergeschoß, als „2. Lift“ dargestellten Lift zu errichten oder als Stellplatz

zu belassen) Stellplätzen sowie 18 Oberflächenstellplätzen (lt. beiliegendem Plan, Beilage ./A). Ein Teil dieser Tiefgarage wird auf dem verbleibenden Grundstück Nr. 1764/9 (Tiefgaragenstellplätze 1-15 lt. beiliegendem Plan, Beilage ./A) der Optionsgeberin errichtet und gestattet die Stadtgemeinde Kitzbühel als Eigentümerin dieses Grundstückes der Optionsnehmerin die unentgeltliche Nutzung dieses Grundstücksteils gemäß Vertragspunkt 10. des nachstehend angeführten Kaufvertragsentwurfes zur Erhaltung eines Superädifikates (Errichtung, Erhalt und Betrieb einer Tiefgarage).

Die Parteien vereinbaren hinsichtlich der Tiefgarage eine Betreibergemeinschaft und wird diesbezüglich eine Nutzungs- und Bewirtschaftungsvereinbarung in Pkt. 10. des folgenden Kaufvertragsentwurfes festgelegt.

Die Parteien kommen überein, dass der Stadtgemeinde Kitzbühel eine grundbücherliche Servitut für unbestimmte Dauer zur ausschließlichen Nutzung der Tiefgaragenstellplätze Nummer 1 bis 22 (laut Plan Beilage ./A „Untergeschoß“) sowie an 18 Oberflächenstellplätzen (laut Plan Beilage ./A „Erdgeschoß“) eingeräumt wird.

Die Optionsnehmerin wird zu den vorgenannten 45 oder 46 Tiefgaragenstellplätzen sowie 18 Oberflächenparkplätzen (auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück) weitere 18 Oberflächenparkplätze auf dem verbleibenden Grundstück Nr. 1764/9 der Optionsgeberin im Zuge der Oberflächenwiederherstellung auf eigene Kosten für die Optionsgeberin errichten. Festgehalten wird, dass die Optionsnehmerin jedenfalls 45 oder 46 Stellplätze in der Tiefgarage (abhängig davon, ob die Optionsnehmerin sich dafür entscheidet, den im Plan, Beilage ./A, Untergeschoß, als „2. Lift“ dargestellten Lift zu errichten oder als Stellplatz zu belassen) und insgesamt 36 Oberflächenstellplätze auf eigene Kosten zu errichten hat.

Diese Optionsvereinbarung dient sohin der Sicherung und Erweiterung des bereits bestehenden Rehasentrums samt Errichtung einer Tiefgarage und Oberflächenstellplätzen.

Festgestellt wird, dass die Flächenwidmung des Grundstückes 1764/9 zurzeit SDIZ (Sonderfläche Dienstleistungszentrum mit Schwerpunkt Gesundheitsdienstleistungen) und SGpK (Sonderfläche Gesundheitsdienstleistungszentrum mit privater Krankenanstalt und betriebsnotwendige Personalunterkünfte für im Gesundheitsdienstleistungszentrum Beschäftigte) aufweist. Die Optionsgeberin sichert der Optionsnehmerin die Umwidmung des Optionsgegenstandes, vorbehaltlich der

aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch das Land Tirol, in SRhz (Sonderfläche Rehabilitationszentrum) zu und ist Optionsgegenstand das aus Grundstück 1764/9 neu zu bildende Grundstück im Flächenausmaß von ca. 1300 m<sup>2</sup> mit der künftigen Widmung SRhz.

Das aus dem Grundstück 1764/9 neu zu bildende Grundstück mit einem Flächenausmaß von ca. 1300 m<sup>2</sup> wird unter Mitübertragung der Dienstbarkeit CLNr 19a vom Gutsbestand der Liegenschaft abgeschrieben und der bereits der Rehazentrum Kitzbühel Immobilien-Leasing GmbH gehörigen EZ 2560 Grundbuch 82107 Kitzbühel-Land sohin zugeschrieben, allenfalls für das Grundstück eine neue Einlagezahl im Grundbuch der KG 82107 Kitzbühel- Land eröffnet und ob dieser neu eröffneten Einlagezahl das Eigentumsrecht für die Optionsnehmerin oder einer von ihr namhaft gemachten Person (es handelt sich hierbei um eine Gesellschaft (Unternehmen) der VAMED-Gruppe oder eine Leasinggesellschaft im Auftrag der VAMED-Gruppe als Leasingnehmerin) einverleiht.

Die Parteien vereinbaren weiters, die Einräumung eines unbefristeten und unbeschränkten Geh- und Fahrrechtes durch die Rehazentrum Kitzbühel Immobilien-Leasing GmbH in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin des Grundstückes 1764/1, vorgetragen in EZ 2560, Grundbuch 82107 Kitzbühel Land für sich und ihre Rechtsnachfolger zugunsten des im Eigentum der verkaufenden Partei stehenden Grundstückes 1764/13 (EZ 2383 Grundbuch 82107 Kitzbühel Stadt), und zwar im Ausmaß der bestehenden Zufahrtsstraße. Für den Fall, dass die Option gemäß diesem Kaufoptionsvertrag nicht ausgeübt wird, sichert die Rehazentrum Kitzbühel Immobilien-Leasing GmbH der verkaufenden Partei die Einräumung dieses Geh- und Fahrrechtes zu und erklärt sich für sich und Rechtsnachfolger bereit, darüber eine verbücherungsfähige Urkunde auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterfertigen.

## II. Optionsvereinbarung

Die Stadtgemeinde Kitzbühel räumt als Optionsgeberin der Optionsnehmerin **Rehabilitationszentrum Kitzbühel Betriebs-GmbH & Co KG, FN 408283t**, oder durch eine von ihr namhaft zu machende Gesellschaft (jedenfalls ein Unternehmen der VAMED-Gruppe oder eine Leasinggesellschaft im Auftrag der VAMED-Gruppe als Leasingnehmerin, geplant ist derzeit die **Rehazentrum Kitzbühel Immobilien-Leasing GmbH, FN 351705p**), hiermit die Optionsberechtigung zum Ankauf des im Artikel „I“ näher bezeichneten im grundbücherlichen Eigentum der Optionsgeberin

stehenden neu zu bildenden Grundstückes mit einem Flächenausmaß von ca. 1300 m<sup>2</sup> (Beilage ./A) mit der derzeitigen Flächenwidmung SDIZ vorgetragen

ob der Liegenschaft Einlagezahl 938 Grundbuch 82107 Kitzbühel-Land

gemäß den Bestimmungen dieses Optionsvertrages ein.

### **III. Dauer der Option**

Die Optionsnehmerin ist berechtigt, im eigenen Namen oder durch eine von ihr namhaft zu machende natürliche oder juristische Person, die Option im Zeitraum 01.04.2017 bis längstens 30.06.2019 auszuüben. Als Tag des Vertragsabschlusses gilt spätestens der auf die Ausübung der Option folgende Monatserste.

Festgehalten wird, dass sich die Optionsnehmerin verpflichtet, innerhalb von 12 Monaten ab Ausübung des Optionsrechtes bei der Stadtgemeinde Kitzbühel ein Bauansuchen einzubringen, das der Umsetzung der baulichen Erweiterung des Reha-Zentrums Kitzbühel gemäß vorliegenden Planentwurf (Beilage ./A) entspricht. Die Optionsnehmerin verpflichtet sich, darüber hinaus mit dem Erweiterungsbau innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft des Baubescheides zu beginnen. Die Nichteinhaltung der oben angeführten Fristen stellt eine auflösende Bedingung für diesen Optionsvertrag und den auf Grundlage der Option abzuschließenden Kaufvertrag dar. In diesem Fall hat eine Rückabwicklung auf Kosten der Optionsnehmerin zu erfolgen und sind der Optionsgeberin die ihr nachweislich entstandenen Kosten (bis zu einem Maximalbetrag von € 100.000,-) zu ersetzen. Der Optionsgeberin ist es gestattet bis zum Baubeginn des Reha-Erweiterungsbauwerks die vertragsgegenständliche Liegenschaft als Parkfläche wie bisher zu verwenden. Die Optionsgeberin trifft insofern bis Baubeginn durch die Optionsnehmerin auch die Erhaltungspflicht der von ihr genutzten Parkplätze.

### **IV. Ausübung der Option**

1.) Die Option wird dadurch ausgeübt, dass die Optionsnehmerin der Optionsgeberin nachweislich schriftlich mit der Erklärung „die Optionsnehmerin erklärt die Ausübung der Optionsberechtigung“ unter gleichzeitiger Bezeichnung des Vertragsgegenstandes zur Kenntnis bringt. Die Frist ist gewahrt, wenn diese Erklärung am letzten Tag der Frist, also am 30.06.2019 zur Post (eingeschrieben) gegeben wird oder per E-Mail mit Rückbestätigung oder Telefax übermittelt wird.

- 2.) Bis zur Ausübung des Optionsrechtes ist es der Optionsgeberin nicht gestattet, den Optionsgegenstand an Dritte zu übertragen oder zu belasten.
- 3.) Auf Seiten der Optionsgeberin und der Optionsnehmerin bindet das Optionsrecht sämtliche Rechtsnachfolger, auch solche von Todes wegen.
- 4.) Die Vertragsparteien kommen überein, dass für die Optionseinräumung kein Optionsentgelt zu bezahlen ist.
- 5.) Festgestellt wird, dass die Liegenschaft bei Unterfertigung dieser Option vollkommen geldlastenfrei und frei von Veräußerungsverboten ist und verpflichtet sich die Optionsgeberin, die die Option betreffende Liegenschaft nicht zu veräußern und zu belasten.
- 6.) Die Optionsgeberin verpflichtet sich sämtliche notwendigen und nützlichen Erklärungen für die erforderliche Umwidmung, hinsichtlich des aus Grundstück 1764/9 noch neu zu bildenden optionsgegenständlichen Grundstückes im Flächenausmaß von ca. 1300 m<sup>2</sup>, in SRhz abzugeben und Unterlagen beizubringen, sowie diesbezügliche Verfahren mit dem Land Tirol nach ihren Möglichkeiten zu betreiben und zu unterstützen.

#### **V. Kosten**

Sämtliche Kosten, Gebühren und Aufwendungen, die in diesem Zusammenhang mit der Errichtung dieser Option entstehen, trägt die Optionsnehmerin.

#### **VI. Allgemeines**

Um es der Optionsnehmerin während der Dauer dieser Option zu ermöglichen, die Planung und Bebauung des Optionsgegenstandes (in der in Beilage ./A dargelegten Weise) voranzutreiben sowie die Einholung von Bewilligungen in rechtsverbindlicher Form zu ermöglichen und damit eine Grundlage für ihre Entscheidungsfindung im Zusammenhang mit der Ausübung der Option zu schaffen, erklärt die Optionsgeberin schon jetzt in rechtsverbindlicher Form ihre Bereitschaft, über Ersuchen der Optionsnehmerin, behördliche Anträge zu unterfertigen und die erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass durch gegenständliche Optionsvereinbarung keinesfalls ein Kaufvertrag zu Stande kommt. Sie vereinbaren im Gegenteil, dass erst durch die Ausübung der Option durch die Optionsnehmerin die Optionsgeberin zum Abschluss eines Kaufvertrages zu nachfolgenden Bedingungen (siehe folgender Kaufvertragsentwurf) unter Bezugnahme auf eine noch auf Kosten der Optionsnehmerin zu errichtende Vermessungsurkunde verpflichtet ist:

## **“KAUFVERTRAG”**

welcher am heutigen Tag zwischen

der **Stadtgemeinde Kitzbühel,**

Hinterstadt 20, 6370 Kitzbühel,

im folgenden verkaufende Partei genannt, einerseits,

und

der **Rehabilitationszentrum Kitzbühel Betriebs-GmbH & Co KG, FN 408283t,**

oder durch eine von ihr namhaft zu machende Gesellschaft (jedenfalls ein

Unternehmen der VAMED-Gruppe oder eine Leasinggesellschaft im Auftrag der

VAMED-Gruppe als Leasingnehmerin,) Steuernummer \_\_\_\_\_, im

folgenden kaufende Partei genannt, andererseits,

abgeschlossen wurde wie folgt:

### **1. Kaufgegenstand**

„Die verkaufende Partei ist zur Gänze Eigentümerin der Liegenschaft

**Einlagezahl 938, Grundbuch 82107 Kitzbühel,**

bestehend aus den Grundstück Nr. 1764/9 Baufl. (10), Gärten (10), mit der Grundstücksadresse: Hornweg 28.“

Die Liegenschaft weist Eintragungen, wie aus dem als Beilage./I diesem Vertrag angeschlossenen Grundbuchsauszug ersichtlich.

Mit Vermessungsurkunde des staatlich befugten und gerichtlich beeideten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl. Ing \_\_\_\_\_ vom

\_\_\_\_\_ zu \_\_\_\_\_ wurde das Grundstück 1764/9 geteilt in das Restgrundstück 1764/9 und die Teilfläche 1 mit einem Flächenausmaß von ca. 1300 m<sup>2</sup>.

Die Teilfläche 1 mit einem Flächenausmaß von ca. 1300 m<sup>2</sup> wird der Liegenschaft EZ 2560 Grundbuch 82107 Kitzbühel-Land zugeschrieben, allenfalls für das Grundstück eine neue Einlagezahl im Grundbuch der KG 82107 Kitzbühel- Land eröffnet.

Der Kaufgegenstand ist sohin das aus Grundstück 1764/9 neu zu bildende Grundstück \_\_\_\_\_ mit einem Flächenausmaß von ca. 1300 m<sup>2</sup>.

## **2. Kaufpreis**

Die verkaufende Partei verkauft und übergibt an die kaufende Partei und diese kauft und übernimmt von der ersteren den Kaufgegenstand (Punkt 1.) um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von 135,00 EUR/m<sup>2</sup> sohin für ca. 1300 m<sup>2</sup> ein Kaufpreis in Höhe von

**€ 175.500,-**

**(Euro einhundertfünfundsiebzigtausendfünfhundert)**  
**(dieser Kaufpreis basiert auf der Annahme von 1300 m<sup>2</sup>)**

Die verkaufende Partei verzichtet auf die Ausübung der Option gemäß § 6 Abs 2 UStG idgF.

## **3. Laesio enormis**

Die Vertragsteile nehmen die Bestimmungen der §§ 934 und 935 ABGB zur Kenntnis und erklären, dass ihnen nach den derzeit gegebenen Verhältnissen der wahre Wert des Vertragsgegenstandes bekannt ist und sie Leistung und Gegenleistung als beiderseits angemessen anerkennen.

Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums.

#### **4. Gewährleistung**

Die kaufende Partei erklärt sich über den Kaufgegenstand, dessen Lage und Beschaffenheit sowie dessen Grenzen selbst genau informiert und diesen eingehend besichtigt zu haben. Insbesondere sind ihr die örtlichen Gegebenheiten über den Zugang zum Vertragsobjekt bekannt.

Die verkaufende Partei verpflichtet sich, der kaufenden Partei bei Unterzeichnung des gegenständlichen Kaufvertrages sämtliche das Kaufobjekt betreffende Pläne sowie (behördliche) Genehmigungen zu übergeben.

Die verkaufende Partei leistet Gewähr dafür, dass keine Bauaufträge oder sonstige behördliche Verfahren, insbesondere solche, die eine Kostenbelastung für die kaufende Partei nach sich ziehen können, anhängig sind. Die verkaufende Partei versichert, keine Tätigkeit entfaltet zu haben, die der Tiroler Bauordnung unterliegt.

Die verkaufende Partei haftet dafür, dass das Kaufobjekt von allen in diesem Vertrag nicht ausdrücklich übernommenen Lasten, insbesondere Pfandrechten, Dienstbarkeiten, Reallasten und Besitzrechten Dritter vollkommen frei ist.

Die verkaufende Partei erklärt, mit dritten Personen weder schriftlich noch mündlich eine Vereinbarung (insbesondere eine Verkaufsvereinbarung) getroffen zu haben, welche ihre freie Verfügungsmöglichkeit über das Vertragsobjekt ausschließen oder beeinträchtigen würde.

Die verkaufende Partei erklärt weiters, dass keine den Vertragsgegenstand betreffenden Versicherungsprämien, Steuern und sonstigen Abgaben aushaften.

Die verkaufende Partei sichert zu, dass ihrem Wissen nach der Boden frei von Kontaminationen im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes ist. Der verkaufenden Partei ist keine Kontamination bekannt und sie erklärt, dass sie keine Kontamination herbeigeführt und geduldet hat.

Die verkaufende Partei verpflichtet sich sämtliche notwendigen und nützlichen Erklärungen für die erforderliche Umwidmung, (hinsichtlich des aus Grundstück 1764/9 noch neu zu bildenden optionsgegenständlichen Grundstückes im Flächenausmaß von ca. 1300 m<sup>2</sup>), in SRhz abzugeben und Unterlagen beizubringen, sowie diesbezügliche

Verfahren mit dem Land Tirol nach ihren Möglichkeiten zu betreiben und zu unterstützen.

Falls der Betrieb eines Rehasentrums durch die kaufende Partei nicht mehr möglich oder zumutbar (z.B. durch Wegfall des Vertrages mit dem Sozialversicherungsträger) sein sollte, so werden die Vertragsparteien in Gespräche hinsichtlich einer alternativen Nutzung des Grundstückes durch die kaufende Partei (z.B. im Rahmen eines gesundheitstouristischen Betriebes) treten.

Die verkaufende Partei sichert zu, dass sämtliche der kaufenden Partei außerhalb dieses Vertrages zu übergebenden Unterlagen das Kaufobjekt betreffend vollständig und richtig sind.

Die verkaufende Partei gewährleistet, dass sämtliche Zufahrten und Zugänge zum Kaufgegenstand von ihr rechtmäßig in Anspruch genommen werden. Diese Zufahrts- und Zugangsberechtigung der verkaufenden Partei werden nicht von Dritten Personen bestritten, für sich in Anspruch genommen oder in Frage gestellt.

Die verkaufende Partei sichert zu, dass der Kaufgegenstand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht streitverfangen, insbesondere keine gerichtlichen oder behördlichen Verfahren, anhängig sind oder drohen.

Im Übrigen haftet die verkaufende Partei weder für eine bestimmte Verwendbarkeit oder eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufobjektes.

## **5. Übergabe**

Die Übernahme des Kaufobjektes in den tatsächlichen Besitz und Genuss, mit Last und Vorteil, Zufall und Gefahr erfolgt mit Vertragsunterzeichnung, sodass ab diesem Stichtag alle Einnahmen und Nutzungen an dem Kaufobjekt (mit Ausnahme der in Pkt. 10. geregelten Einnahmen aus den Tiefgaragen- und Oberflächenstellplätzen sowie des Rechts der Verkäuferin die Liegenschaft vor Baubeginn weiterhin als Parkfläche wie bisher zu nutzen) ausschließlich der kaufenden Partei zustehen und diese ab dem genannten Stichtag alle das Vertragsobjekt betreffenden Auslagen zu tragen hat.

## 6. Kaufpreisberichtigung

Die kaufende Partei hat den Kaufpreis von EUR € 175.500,-- bereits vor Kaufvertragsunterzeichnung beim Treuhänder treuhändig erlegt bzw. die Erlegung nachweislich veranlasst, sodass der Kaufpreis von EUR € 175.500,-- auf dem eigens dafür eröffneten Treuhandkonto Nummer \_\_\_\_\_-01.019.215, IBAN AT37 3150 0034 0101 9215, BIC NTBAATWW, lautend auf „\_\_\_\_\_“ bei der Notartreuhandbank erliegt.

**Die verkaufende Partei hat vor Unterfertigung des Kaufvertrages:**

- ein Rangordnungsgesuch über die beabsichtigte Veräußerung des Vertragsgegenstandes in entsprechender Form unterfertigt.

**Die Vertragsparteien** erteilen dem Treuhänder öffentlichen Notar Dr. Rupert Brix, 1010 Wien, Seilerstätte 28, den einseitig unwiderruflichen Auftrag, nach:

- Vorliegen eines Grundbuchsbeschlusses über die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung des Vertragsobjektes,
- Unterzeichnung des Kaufvertrages durch alle Vertragsparteien und Vorliegen der Baulandbestätigung gemäß § 2 Abs 3 TGVG ,
- vollständigem Erlag des Kaufpreises sowie der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auf dem Treuhand bzw. Verkehrssteuernkonto,

die Grunderwerbsteuer im Wege der Selbstberechnung zu berechnen, die Selbstberechnungserklärung über die Grunderwerbsteuer auszustellen und diese fristgerecht anzumelden und zu begleichen, (allenfalls eine Gebührenanzeige zu erstatten) und allenfalls den Grunderwerbsteuerbescheid sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung entgegenzunehmen, sowie sodann die Einverleibung:

- des Eigentumsrechts für die kaufende Partei
- sowie Ersichtlichmachung des Superädifikates

beim zuständigen Grundbuchgericht zu beantragen.

## **7. Grunderwerb- und Immobilienertragsteuer**

Wie im Punkt V. näher ausgeführt hat die kaufende Partei noch vor Vertragsunterfertigung beim Treuhänder die aus dem gegenständlichen Kaufvertrag zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer in der Höhe von EUR \_\_\_\_\_ und die Eintragungsgebühr in Höhe von EUR \_\_\_\_\_ beim Treuhänder erlegt.

Die verkaufende Partei bestätigt die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben und verweist darauf, dass aufgrund der Tatsache, dass sie die Liegenschaft im Jahr 1958 erwarb (und der letzte entgeltliche Erwerb der Liegenschaft vor dem 31.3.2002 lag), es sich um „Altbestand“ handelt und somit für die Immobilienertragssteuer der Steuersatz von 3,5 % (vom Verkaufserlös) zur Anwendung kommt.

## **8. Inländererklärung**

Die kaufende Partei erklärt durch ihre gefertigten Repräsentanten, dass sie den satzungsgemäßen Sitz im Inland hat und an ihr keine Ausländer im Sinne des Grundverkehrsgesetzes beteiligt sind und sie nicht in überwiegend ausländischer Verfügungsmacht steht.

## **9. Kosten**

Dieser Vertrag wird nur einfach errichtet und nach grundbücherlicher Durchführung der kaufenden Partei zugestellt, die auch aufgrund des von ihr an den Urkundenverfasser erteilten Auftrages die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung zu tragen hat. Die verkaufende Partei erhält eine Fotokopie.

Die aus diesem Kaufvertrag zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbssteuer und gerichtliche Eintragungsgebühr wird von der kaufenden Partei getragen. Allfällige mit der Berechnung der ImmoESt in Verbindung stehende Kosten hat die verkaufende Partei zu tragen.

Sämtliche Vertragsparteien nehmen jedoch zur Kenntnis, dass sie im Außenverhältnis solidarisch für alle Kosten, Steuern und Gebühren haften.

Allfällige Beratungskosten hat jede Partei für sich alleine zu tragen.

## 10. Nutzungs- und Bewirtschaftungsvereinbarung

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass im C- Blatt unter C-LNR 19a die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens für Gst 1764/1 eingetragen ist.

Die Parteien vereinbaren ausdrücklich, dass die bestehenden wechselseitigen Dienstbarkeiten des Gehens- und Fahrens sowie Dienstbarkeiten mit Dritten und allfällige im Zuge der Tiefgaragenerrichtung einzuräumende Dienstbarkeiten, nach Vorliegen einer Vermessungsurkunde in einem eigenen Dienstbarkeitsvertrag geregelt werden. Insbesondere betrifft dies auch die Einräumung eines immerwährenden und unbeschränkten Geh- und Fahrrechtes über den nordöstlichen Grundstücksteil zugunsten der Verkäuferin und die Duldung von baulichen Anlagen entlang der östlichen Grundgrenze, wie im beiliegenden Plan Beilage ./A ersichtlich, durch die kaufende Partei. Festgehalten wird, dass der im Plan rot gefärbt dargestellte Gebäudeteil, in welchem sich ein Kassenautomat befindet, auf Kosten der Käuferin abgebrochen und auf deren Kosten im Einvernehmen mit der Verkäuferin wiederum ein überdachter Kassenautomat errichtet wird. Die Kosten für die Errichtung des Dienstbarkeitsvertrages werden von der kaufenden Partei übernommen.

Die Parteien vereinbaren weiters, die Einräumung eines unbefristeten und unbeschränkten Geh- und Fahrrechtes durch die Rehazentrum Kitzbühel Immobilien-Leasing GmbH in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin des Grundstückes 1764/1, vorgetragen in EZ 2560, Grundbuch 82107 Kitzbühel Land für sich und ihre Rechtsnachfolger zugunsten des im Eigentum der verkaufenden Partei stehenden Grundstückes 1764/13 (EZ 2383 Grundbuch 82107 Kitzbühel Stadt), und zwar im Ausmaß der bestehenden Zufahrtsstraße.

Hinsichtlich der Benutzung und Bewirtschaftung der Tiefgarage sowie der Oberflächenstellplätze kommen die Parteien wie folgt überein:

- a) Festgestellt wird, dass die kaufende Partei laut vorliegenden Plänen (Beilage ./A) die Errichtung einer Tiefgarage samt 45 oder 46 Stellplätzen sowie die Schaffung von 18 Oberflächenstellplätzen plant. Festgehalten wird, dass die kaufende Partei jedenfalls 45 oder 46 Stellplätze in der Tiefgarage und 36 Oberflächenstellplätze im Zuge der Errichtung des Reha-Erweiterungsbaues sowie der Oberflächenwiederherstellung auf dem Grundstück der verkaufenden Partei auf eigene Kosten zu errichten hat.

- b) Die Vertragsparteien vereinbaren eine partnerschaftliche Bewirtschaftung der Tiefgaragenstellplätze Nr. 1-44 (lt. Beilage ./A) im Verhältnis 50:50 (siehe lit. x)).
- c) Die Tiefgaragenstellplätze Nr. 45 und allenfalls 46 (lt. Beilage ./A) stehen exklusiv der kaufenden Partei zur ausschließlichen Nutzung und Verwendung zur Verfügung.
- d) Die kaufende Partei räumt der verkaufenden Partei das ausschließliche Nutzungsrecht an den Tiefgaragenstellplätzen 1 bis 15 (Superädifikat im Eigentum der kaufenden Partei auf dem verbleibenden Grundstück der verkaufenden Partei) sowie 16 bis 22 (Grund im Eigentum der kaufenden Partei) gemäß Beilage ./A ein, wobei als vereinbart gilt, dass im Rahmen der gemeinsamen Bewirtschaftung die Tiefgaragenstellplätze Nr. 1 bis 44 sowohl den Patienten der Rehabilitationseinrichtung der kaufenden Partei als auch für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.
- e) Zusätzlich zu den Tiefgaragenstellplätzen Nummer 1-22 erhält die verkaufende Partei das grundbücherliche sicherzustellende ausschließliche Nutzungsrecht an 18 weiteren Oberflächenstellplätzen auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft entsprechend dem beigefügten Plan (Beilage ./A) und wurde auch dieses Nutzungsrecht bei der Kaufpreisfindung angemessen berücksichtigt. Die verkaufende Partei erklärt, die vorgenannten Oberflächenstellplätze im Rahmen der Parkraumbewirtschaftung als Kurzparkzone zu verwenden.
- f) Zur Realisierung der gegenständlichen Tiefgarage gestattet die Stadtgemeinde Kitzbühel der kaufenden Partei die unentgeltliche Nutzung des Grundstückes 1764/9 (lt. Beilage ./A) zur Errichtung und Aufrechterhaltung eines Superädifikates (Betrieb einer Tiefgarage). Weiters gestattet die Stadtgemeinde Kitzbühel die finanzielle Verwertung des Superädifikates (zum Beispiel Vermietung, Verkauf, etc.) und zwar unter der Bedingung, dass die in diesem Vertrag für die im Rahmen der gemeinsamen Bewirtschaftung zugesicherten Tiefgaragenstellplätze 1-44 für die Stadtgemeinde Kitzbühel erhalten bleiben.
- g) Um die selbständige Verwertbarkeit des Superädifikates zu garantieren, erklärt die Stadtgemeinde Kitzbühel unter dieser Bedingung schon jetzt und unwiderruflich, dass die kaufende Partei sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übertragen kann und zwar vor allem, wenn das Superädifikat

zusammen mit dem Hauptteil der Tiefgarage vermietet oder veräußert werden sollte. Die kaufende Partei verpflichtet sich in diesem Falle alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf jeweilige Rechtsnachfolger zu überbinden.

- h) Dieses Gestattungsrecht zur Erhaltung eines Superädifikates ist befristet bis 31.12.2096. Das Gestattungsrecht erlischt, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf. Nach Ablauf dieser Frist fällt der sich auf diesem Grundstück befindliche Teil der Tiefgarage (Tiefgaragenstellplätze 1-15 samt dazugehörige Allgemeinflächen) entschädigungslos in das Eigentum der Stadtgemeinde Kitzbühel. Nach dieser Frist steht der kaufenden Partei das Recht zu, diesen Tiefgaragenteil (Tiefgaragenstellplätze 1-15) zum symbolischen Mietzins von € 1,-- per anno von der verkaufenden Partei weiterhin unbefristet anzumieten, dies jedoch nur unter der Bedingung, dass der verkaufenden Partei und der kaufenden Partei dieselben Rechte wie während des Bestandes des Superädifikates zukommen.
- i) Die Stadtgemeinde Kitzbühel räumt der kaufenden Partei die Errichtung Erhaltung und den Betrieb einer Tiefgarage in Form eines Superädifikats auf dem Grundstück 1764/9 hinsichtlich des Teils der Tiefgarage gemäß Beilage ./A (in welchem sich die Tiefgaragenstellplätze 1-15 befinden) ein und nimmt die kaufende Partei diese Dienstbarkeit rechtsverbindlich an.
- j) Die kaufende Partei räumt der Stadtgemeinde Kitzbühel auf unbestimmte Zeit hinsichtlich der Tiefgaragenstellplätze Nummer 1-22 (lt. Beilage ./A) sowie der 18 Oberflächenstellplätze das ausschließliche Nutzungsrecht in Form einer Dienstbarkeit ein.
- k) Das ausschließliche Nutzungsrecht für die Tiefgaragenstellplätze Nummer 1-22 und 18 Oberflächenstellplätze wird laut Angaben der Parteien für Gebühren und Steuerzwecke gemäß § 15 ff. BewG mit EUR € 169.000,00 bewertet.
- l) Die verkaufende Partei verpflichtet sich, die an der Oberfläche errichteten 18 Stellplätze entsprechend zu beschildern und diese Beschilderung auf Dauer in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.
- m) Die kaufende Partei verpflichtet sich die im Plan (Beilage ./A) dargestellten Außenanlagen und Stellplätze (auch jene 18 Stellplätze auf dem verbleibenden

Grundstück Nr. Nr. 1764/9 der Stadtgemeinde Kitzbühel) auf eigene Kosten zu errichten.

- n) Der verkaufenden Partei wird das Recht eingeräumt, in der nordwestlichen Ecke des Grundstückes der kaufenden Partei einen Parkscheinautomaten aufzustellen, wenn dies räumlich und funktionell notwendig ist und kein geeigneter Platz auf dem verbleibenden Grundstück 1764/9 gefunden werden kann. Eine allfällige entsprechende Dienstbarkeit wird im gesondert abzuschließenden Dienstbarkeitsvertrag eingeräumt.
- o) Die laufenden Kosten der Tiefgarage einschließlich aller zugehörigen technischen Einrichtungen (nicht jedoch der Parkautomat gem. lit. u)) samt der dazugehörigen 18 Oberflächenstellplätze hat ungeachtet der vorangeführten Benützungsrechte der Stadtgemeinde Kitzbühel allein die kaufende Partei zu tragen, insbesondere die Betriebskosten, Heizkosten sowie zukünftige Erhaltungs- und Instandhaltungskosten und Kosten der Instandsetzung der Tiefgarage.
- p) Festgehalten wird, dass die Parkflächen der Tiefgarage (ausgenommen Tiefgaragenstellplätze Nr. 45 und allenfalls 46) von der kaufenden und verkaufenden Partei gemeinsam benützt werden, insbesondere alle Zugänge, Angänge, Ausgänge, Zufahrten, Ausfahrten, Fluchtwege, Versorgungsleitungen, Lüftungsschächte und Entlüftungsschächte sowie alle technischen Einrichtungen.
- q) Zu den Kosten der Errichtung der Tiefgarage, die alleine die kaufende Partei zu tragen hat, gehören auch sämtliche begleitende Maßnahmen, die behördlicherseits für den Betrieb der Tiefgarage verpflichtend vorgeschrieben werden, z.B. Böschungen, Bepflanzungen, Abzäunungen, Absicherungen sowie die Errichtung aller Zu- und Abgänge, zusätzliche Installationen.
- r) Die Entsorgung der Abfälle und Tragung der damit verbundenen Kosten sowie die Räum- und Streupflicht bzw. Verkehrssicherungspflicht der Einfahrt bis in die Tiefgarage (zum Einfahrtsschranken der Tiefgarage) und der 18 Oberflächenstellplätze (auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück), trägt die verkaufende Partei.
- s) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der laufende Betrieb der Tiefgarage von der kaufenden Partei vorgenommen wird (ausgenommen der in lit. u) erwähnte

Parkautomat), und übernimmt die kaufende Partei die weitere Betriebsführung der Tiefgarage. Diese Betriebsführung umfasst insbesondere die Betreuung sämtlicher technischer Anlagen (ausgenommen der in lit. u) erwähnte Parkautomat) und Einrichtungen sowie Einhaltung und Aufrechterhaltung aller für das Vertragsobjekt notwendigen behördlichen Bewilligungen. Die Parteien vereinbaren, dass für die Bewirtschaftung der Tiefgaragenstellplätze derselbe Tarif wie in der öffentlichen Parkraumbewirtschaftung der verkaufenden Partei anzusetzen ist. Abweichend von der öffentlichen Parkraumbewirtschaftung der verkaufenden Partei wird einvernehmlich ein eigener Tarif für jene Zeiträume eingeführt, in denen die Kurzparkzonen der verkaufenden Partei nicht bewirtschaftet werden (Nachtzeit von 19:00 Uhr bis 08:00 Uhr).

- t) Der Tarif für die Kurzparkzone in der Stadtgemeinde Kitzbühel beträgt derzeit EUR 0,60 für die erste halbe Stunde und EUR 0,10 je weitere 5 Minuten und wird entsprechend vorstehender lit. s) auch auf die Tiefgarage angewendet. Die Vertragsparteien kommen überein, dass eine Anhebung des Kurzparkzonen tarifes der Stadtgemeinde Kitzbühel immer auch auf die Tiefgarage angewendet wird. Eine Absenkung des Tarifes kann nur mit Zustimmung der Käuferin erfolgen.
- u) Die Vertragspartien vereinbaren in diesem Zusammenhang, dass die kaufende Partei auf eigene Kosten eine Schrankenanlage (mit Anbindung an die Rezeption der Rehaklinik) samt Terminal vor der Abfahrt in die Tiefgarage errichtet und betreibt sowie die verkaufende Partei die Errichtung und den Betrieb eines Parkautomaten zur Bewirtschaftung der Tiefgarage auf eigene Kosten durchführt.
- v) Die kaufende Partei verpflichtet sich, unmittelbar nach Durchführung der entsprechenden Baumaßnahmen zur Herstellung der Tiefgarage und nach Herstellung der gesamten Oberfläche im Bereich Hornweg 28 den Zustand, wie aus dem Plan gemäß Beilage ./A ersichtlich, zügig herzustellen sowie eine etwaige Grundsteuerbelastung für das neu zu bildende Grundstück im Ausmaß von ca. 1300 m<sup>2</sup> zu übernehmen.
- w) Die im Rahmen der gemeinsamen Bewirtschaftung der Tiefgarage vereinbarten Rechte und Verpflichtungen gehen beiderseits auf Rechtsnachfolger über. Die gemeinsame Bewirtschaftung gilt als unbefristet. Sie endet ohne, dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, sobald die diesbezüglichen Servituten der verkaufenden Partei an den Tiefgaragenstellplätzen Nr. 1 - 22 erlöschen.

- x) Bezüglich der im Rahmen der gemeinsamen Bewirtschaftung der Tiefgaragenstellplätze 1 – 44 erzielten Umsätze wird folgendes vereinbart: Die Beteiligung der Parteien am Jahresüberschuss gemäß § 231 UGB des Teilbetriebes der Tiefgarage wird einvernehmlich mit je 50% (in Worten: fünfzig Prozent) von den dem Teilbetrieb der Tiefgarage zurechenbaren Umsatzerlösen gemäß § 231 UGB für die kaufende Partei sowie verkaufende Partei festgelegt. Der kaufenden Partei steht diesbezüglich ein Einsichtsrecht in die Unterlagen der Parkraumbewirtschaftung der verkaufenden Partei zu. Der jeweilige Betrag wird von der verkaufenden Partei an die kaufende Partei jeweils bis spätestens 15.01 des Folgejahres zur Auszahlung gebracht.
- y) Festgehalten wird, dass die unentgeltliche Inanspruchnahme des Grundstückes der verkaufenden Partei durch die kaufende Partei im Zuge der Bauarbeiten nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig ist. Eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme ist nur im Einvernehmen mit der verkaufenden Partei zulässig.

### **11. Aufschiebende Bedingungen**

Die Parteien sind davon in Kenntnis, dass der gegenständliche Kaufvertrag zu seiner Rechtswirksamkeit der Zustimmung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Kitzbühel, sowie Vorliegen einer Baulandbestätigung gem. § 2 Abs. 3 TGVG bedarf.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche für die grundbücherliche Durchführung notwendigen und nützlichen Erklärungen abzugeben und Unterlagen beizubringen, sowie das diesbezügliche Verfahren nach ihren Möglichkeiten zu betreiben und zu unterstützen.

### **12. Aufsandungserklärung**

Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages im Grundbuch 82107 Kitzbühel-Land, Bezirksgericht Kitzbühel, nachstehende Eintragungen bewilligt werden:

Ob der Liegenschaft **Einlagezahl 938 Grundbuch 82107 Kitzbühel-Land:**

- 1) Das Grundstück Nr. 1764/9 wird geteilt in dieses und die Teilfläche 1 (Grundstück\_\_\_\_) mit einem Flächenausmaß von ca. 1.300 m<sup>2</sup> welches vom Gutsbestand der Liegenschaft abgeschrieben wird und dem Grundstück 1764/1 der Liegenschaft Einlagezahl 2560 Grundbuch 82107 Kitzbühel-Land

zugeschrieben wird, allenfalls für das Grundstück eine neue Einlagezahl im Grundbuch der KG 82107 Kitzbühel- Land eröffnet und ob dieser neu eröffneten Einlagezahl das Eigentumsrecht für die kaufende Partei oder einer von ihr namhaft gemachten juristischen Person einverleibt.

- 2) Die Einverleibung der Dienstbarkeit der Duldung und Aufrechterhaltung einer Tiefgarage hinsichtlich Grundstück 1764/9 gemäß Vertragspunkt 10. zu Gunsten der kaufenden Partei.
- 3) Die Ersichtlichmachung des Superädifikates (Errichtung, Erhalt und Betrieb einer Tiefgarage) hinsichtlich Grundstück 1764/9 im Gutsbestandsblatt der Liegenschaft **Einlagezahl 938 Grundbuch 82107 Kitzbühel-Land.**

Ob der Liegenschaft **Einlagezahl 2560 Grundbuch 82107 Kitzbühel-Land:**

Die Einverleibung der Dienstbarkeit der Benützung und Duldung des Betretens sowie Fahrens für und mit Fahrzeugen aller Art gemäß Vertragspunkt 10. zu Gunsten der Stadtgemeinde Kitzbühel (Grundstück Nr. 1764/13 Zufahrt Altenwohnheim).

### **13. Vollmacht**

Die Vertragsparteien bevollmächtigen Herrn MMag. Dr. Richard Hingsammer, MBL, geb. 18.05.1985, 1010 Wien, Seilerstätte 28, allfällige Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages in ihrem Namen in einfacher oder beglaubigter Form vorzunehmen, soweit diese zur grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Kaufvertrages erforderlich sind. Der Bevollmächtigte ist auch vom Verbot der Doppel- bzw. Mehrfachvertretung befreit. Diese Vollmacht ist bis zur Rechtskraft des Grundbuchsbeschlusses über die vertragsgemäße Einverleibung des Eigentumsrechtes der kaufenden Partei unwiderruflich.

### **14. Sonstiges**

Für Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages wird die Schriftform vereinbart. Ebenso für ein Abgehen von diesem Erfordernis, wobei derartige schriftliche Änderungen, Ergänzungen zu ihrer Wirksamkeit von allen Vertragsteilen zu unterfertigen sind. Dieser Kaufvertrag unterliegt österreichischem Recht (ohne die Verweisnormen des österreichischen internationalen Privatrechts).

Die grundbücherliche Durchführung dieses Rechtsgeschäftes erfolgt durch den Schriftenverfasser; ein Widerruf dieses Auftrages verbunden mit der Herausgabe aller in diesem Zusammenhang errichteten Grundbuchsunterlagen kann nicht erfolgen. Die verkaufende Partei verpflichtet sich im Zuge der Unterfertigung des Kaufvertrages auch ein Gesuch um Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft in grundbuchsgültiger Form zu unterfertigen und dieses dem Schriftenverfasser zur Verfügung zu stellen.

Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten, oder dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am ehesten entspricht. Im Falle von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

Beilage:

Diesem Vertrag liegt der Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ zugrunde.

Kitzbühel, am \_\_\_\_\_

**Stadtgemeinde Kitzbühel**

.....  
Bürgermeister

.....  
Mitglied des Gemeinderates

.....  
Mitglied des Gemeinderates

**Rehabilitationszentrum Kitzbühel Betriebs-GmbH & Co KG, FN 408283t**

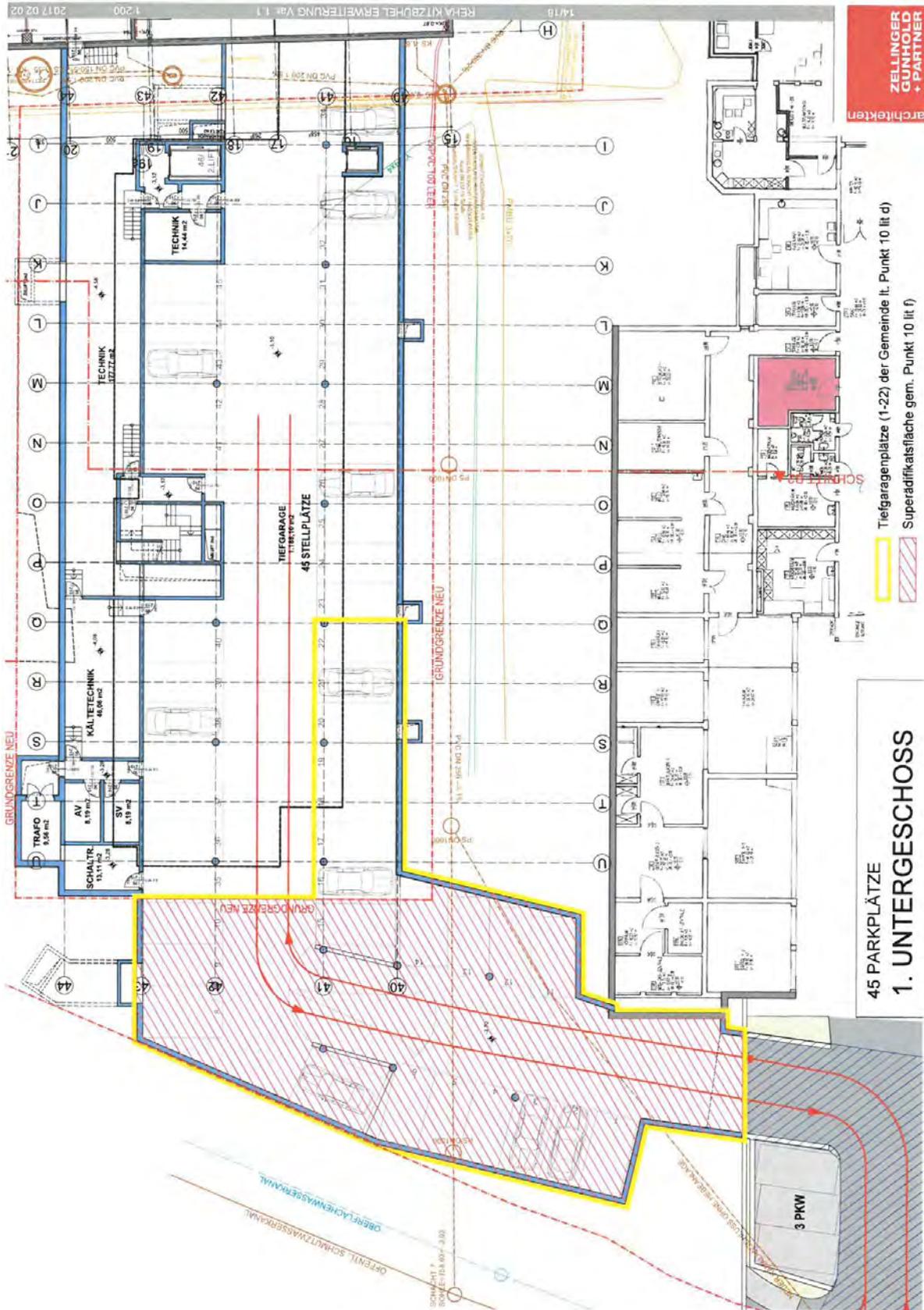
.....

**Rehazentrum Kitzbühel Immobilien-Leasing GmbH, FN 351705p,**

.....

ENTWURF





45 PARKPLÄTZE  
1. UNTERGESCHOSS





BLICK RICHTUNG EINGANG



ANSICHT VON NORD

Bürgermeister Dr. Winkler bittet die Vertreter der Vamed AG das Projekt der Reha-Erweiterung nochmals anhand von Plänen vorzustellen. Mag. Breitfuß verweist zunächst darauf, dass seit 2013 die Reha-Klinik Kitzbühel mit 120 Betten betrieben wird und diese einen hervorragenden Ruf genießt. In den letzten 2 bis 3 Jahren ist praktisch eine Vollausslastung gegeben, weshalb Überlegungen zur Erweiterung um 50 Betten angestellt wurden. Die Planung wird auf der digitalen Präsentationstafel gezeigt und erläutert Mag. Breitfuß, dass im Untergeschoss (Tiefgarage) Stellplätze und Technikräume vorgesehen sind, im Erdgeschoss die Therapie-räume und in den Obergeschossen die Patientenzimmer. Am bestehenden Reha-Gebäude soll das oberste Geschoss teilweise aufgestockt und dort Freizeit- und Ruheräume für die Patienten geschaffen werden.

Der Bürgermeister bedankt sich bei Mag. Breitfuß für seine Ausführungen und ersucht die GemeinderätInnen um ihre Fragen.

Über Nachfrage von GRin Haidacher bezüglich der Gebäudehöhe teilt Mag. Breitfuß mit, dass der Neubau aus 4 oberirdischen Geschossen (E+3) besteht. Die Gebäudehöhe liegt unter der des Bestandsgebäudes, im nördlichen Bereich ist der Neubau abgestuft und besteht aus E+2.

GRin Haidacher spricht im Zusammenhang mit dem Kaufpreis von € 135,00 pro m<sup>2</sup> an, dass jedenfalls ein Sachverständigengutachten erforderlich wäre, um den wahren Wert des Grundstückes beurteilen zu können, dies insbesondere in Hinsicht auf die Vertragsbestimmung der „laesio enormis“. Dazu ersucht sie um rechtliche Aufklärung, welche der Stadtamtsdirektor auf Bitte des Bürgermeisters vornimmt. Er erklärt dazu, dass „laesio enormis“ Verkürzung über die Hälfte bedeutet. Ist bei Leistung und Gegenleistung eine Differenz von mehr als der Hälfte gegeben, soll die Aufhebung des Vertrages möglich sein. Würde der verkürzte Vertragspartner von der „laesio enormis“ Gebrauch machen, hat der andere die Möglichkeit die Vertragsaufhebung durch Aufzahlung auf den wahren Wert abzuwenden. Die „laesio enormis“ findet allerdings dann keine Anwendung, wenn die Vertragsteile, wie im gegenständlichen Fall erklären, dass ihnen der wahre Wert des Vertragsgegenstandes bekannt ist und sie Leistung und Gegenleistung als beiderseits angemessen anerkennen. Würde ein Partner des Rechtsgeschäftes Konsument im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes sein, wäre für ihn die Erklärung nicht rechtsverbindlich. Dies trifft im gegenständlichen Fall jedoch weder auf die Stadtgemeinde als Verkäuferin noch auf die Käuferin zu. Mag. Gustavson, Leiter der Rechtsabteilung der Vamed AG bestätigt diese Ausführungen und verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass bei der Berechnung des Wertes nicht nur der Kaufpreis, sondern auch die Tatsache zu berücksichtigen ist, dass die Käuferin für 18 Oberflächenparkplätze sowie für 22 Tiefgaragenstellplätze der Stadtgemeinde Kitzbühel eine Dienstbarkeit einräumt, sämtliche (45 oder 46) Tiefgaragenstellplätze der Öffentlichkeit im Rahmen der Parkraumbewirtschaftung zur Verfügung gestellt werden, die Errichtung und Instandhaltung der Tiefgarage zur Gänze zu Lasten der Käuferin gehen, ebenso die Wiederherstellung der Oberflächenparkplätze samt Errichtung von 3 zusätzlichen Stellplätzen für die Stadtgemeinde.

GR Schwendter erkundigt sich wer der Errichter des geplanten Gebäudes ist und ist der Meinung, dass die Firma Raiffeisen an der Vamed AG beteiligt ist. Mag. Gustavson erklärt, dass die Käuferin eine Gesellschaft der Vamed-Gruppe ist, die Firma Raiffeisen ist jedoch an der Vamed-Gruppe nicht beteiligt.

Über Befürchtung von GR Schwendter, dass die Firma Raiffeisen über die Bank Besitzerin wird erklärt der Bürgermeister, dass dies nicht der Fall sein wird. Sollte eine Leasinggesellschaft letztlich als Käuferin auftreten, dann im Auftrag der Vamed-Gruppe. Eine Leasingfinanzierung ist natürlich nichts Unanständiges und bei so großen Projekten durchaus üblich. Welchen Partner sich die Käuferin zur Finanzierung aussucht ist für die Stadtgemeinde als Verkäuferin nicht entscheidend.

GR Schwendter hegt jedenfalls Zweifel ob der Wertausgleich gemäß vorliegendem Vertrag angemessen ist, da der Kaufpreis lediglich € 135,00 pro m<sup>2</sup> beträgt. Zweifellos handelt es sich bei der Reha-Erweiterung um ein gutes Projekt und auch eine positive Entwicklung für die Stadtgemeinde, er möchte allerdings nicht, dass er sich durch Zustimmung zu dem vorliegenden Vertrag vielleicht gar einmal vor Gericht verantworten muss, weil Gemeindevermögen viel zu billig verkauft wurde. Er fordert daher nochmals, zum Wert der Leistungen ein Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen einzuholen. Weiters verweist GR Schwendter darauf, dass in dem ersten Kaufvertrag mit der „Vamed“ eine Bestimmung enthalten ist, wonach die Stadtgemeinde die nunmehr gegenständliche Grundfläche 12 Jahre lang nicht an einen anderen verkaufen darf.

Der Bürgermeister erklärt zunächst zu dieser angesprochenen 12-Jahres-Frist, dass die Darstellung von GR Schwendter so nicht stimmt. In dem Kaufvertrag aus dem Jahr 2010 wurde festgehalten, dass die Käuferin eine Erweiterung der Reha um bis zu 50 Betten auf dem Gst 1764/9 plant und die Stadtgemeinde als Verkäuferin die Verwirklichung dieses Projektes unterstützt. Es handelt sich dabei allerdings nur um eine Verwendungszusage, welche keine rechtliche Verbindlichkeit hat. Zur 12-Jahres-Frist erklärt der Bürgermeister, dass diese im gegenständlichen Fall keine Rolle spielt, da der Verkauf an „Vamed“ erfolgt.

Bezüglich des Wertes des zu veräußernden Grundstückes und der zu berücksichtigenden Gegenleistungen durch die Käuferin verweist Bürgermeister Dr. Winkler auf seine anlässlich der Fraktionsführersitzungen dargelegten Berechnungen. Eine gutachterliche Stellungnahme würde sich im Hinblick auf diese Berechnungen und die gesamten Vorteile die sich aus diesem Rechtsgeschäft für die Stadtgemeinde ergeben, erübrigen. Da diese jedoch angezweifelt werden und die Vorlage eines Gutachtens eines gerichtlich beeideten Sachverständigen gefordert wurde bzw. wird gibt der Bürgermeister bekannt, dass ein Gutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Mag. Peter Grißmann zur Liegenschaftsbewertung nach dem Sach- und Ertragswertverfahren eingeholt wurde. Dieses Gutachten wird auf der digitalen Präsentationstafel eingespielt und vom Bürgermeister ausführlich und detailliert erörtert. Das Gutachten lautet wie folgt:

**Mag. Peter Grißmann**

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienverwaltung und Immobilienvermittlung  
Jochbergerstrasse 98, 6370 Kitzbühel ☎ 05356/65613-10 📠 05356/65613-4  
📞 0664/1818419 E-mail: [grizzly@aon.at](mailto:grizzly@aon.at) UID: ATU 60051099

Stadamt Kitzbühel		
27. März 2017		
Az.		Breit.
Bgm.	Dir.	Bearb.
<i>[Signature]</i>	<i>N</i>	<i>GR</i>

# GUTACHTEN

über die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß  
Liegenschaftsbewertungsgesetz in der aktuellen Fassung



## Allgemeine Daten

<b>Auftraggeber</b>	Stadtgemeinde Kitzbühel Rathaus Hinterstadt 20 6370 Kitzbühel
<b>Liegenschaft</b>	Areal ehemaliges aö Krankenhaus Kitzbühel Hornweg 6370 Kitzbühel Einlagezahl 938, Grundbuch Kitzbühel Land (82107), Bezirksgericht Kitzbühel
<b>Stichtag</b>	23.03.2017
<b>Sachverständiger</b>	Mag.Peter Grißmann
<b>Eigentümer mit Eigentumsanteilen</b>	Stadtgemeinde Kitzbühel, 1 / 1

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Der Sachverständige wurde von der Stadtgemeinde Kitzbühel beauftragt, den Verkehrswert für ein von der GP 1764/9 im Ausmaß von 1.300 m<sup>2</sup> abzutrennendes Baugrundstück zu ermitteln. Dem Sachverständigen wurden die entsprechenden Unterlagen im Gemeindeamt von Herrn Mag.Michael Widmoser am 23.3.2017 übergeben. Der SV ist mit der Liegenschaft bestens vertraut. Die Stadtgemeinde Kitzbühel beabsichtigt ein Grundstück von 1.300 m<sup>2</sup> für die Erweiterung des bereits errichteten REHA Zentrums an die Firma Rehabilitationszentrum Kitzbühel Betriebs-GmbH & Co KG oder eine andere noch namhaft zu machende Firma zu verkaufen. Derzeit wird die besagte Grundfläche als Parkplatz verwendet und von der Stadtgemeinde Kitzbühel bewirtschaftet. Für gegenständliches Grundstück soll vom Gemeinderat die Widmung Sonderfläche Rehabilitationszentrum beschlossen werden.

Bei der Ermittlung des Grundpreises soll berücksichtigt werden, dass die Stadtgemeinde Kitzbühel für 22 Tiefgaragenplätze das Servitut zur Nutzung im Untergeschoß des zu errichtenden Gebäudes erhält. Hinsichtlich der Tiefgarage ist eine gemeinsame Bewirtschaftung geplant. Weiters wird der Stadtgemeinde Kitzbühel im Erdgeschoß die Dienstbarkeit für die Benutzung bzw. Bewirtschaftung von 18 Oberflächenparkplätzen eingeräumt. Außerdem sollen im Bereich der Einfahrt in die Tiefgarage drei weitere Stellplätze im Bereich der hangseitigen Stützmauer errichtet werden. Hinsichtlich einer Fläche von ca. 500m<sup>2</sup> soll von der Stadtgemeinde Kitzbühel im Zuge der Errichtung der

Tiefgarage ein Superädifikat zur Errichtung, Erhaltung und Betrieb einer Tiefgarage eingeräumt werden.

Die Parkplatzeinnahmen aus der Kurzparkzone beim Gesundheitszentrum (nur die Freiparkplätze) waren in den letzten drei Perioden wie folgt:

2014	ca.	€ 38.000,00
2015	ca.	€ 50.000,00
2016	ca.	€ 49.500,00

Insgesamt sind 58 Abstellplätze im Freien vorhanden, von denen aber 6 Parkplätze als Behindertenparkplätze ausgewiesen sind. Für diese 6 Parkplätze werden keine Einnahmen erzielt. Somit sind die Einnahmen auf 52 Parkplätze umzurechnen.

### **Erklärung des Sachverständigen**

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zum Auftraggeber. Das Gutachten wurde unter Bedachtnahme auf den abgelegten Sachverständigeneid erstellt als auch nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet.

Der unterfertigte SV haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch. In diesem Zusammenhang wird auf das PUBLIZITÄTSPRINZIP des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Bei der Befundaufnahme können nur augenscheinliche Gegebenheiten des Grundstückes oder des Bauzustandes des/der Bauwerkes/-e berücksichtigt bzw. bewertet werden.

Es wurden keine geologischen Bodenuntersuchungen vorgenommen, daher konnte auch eine Kontaminierung des Erdreiches **nicht** überprüft werden. Der Sachverständige haftet daher in keiner Weise für die Beschaffenheit der bewerteten Liegenschaft.

Beurteilt werden nur Gegebenheiten, wie sie sich am Besichtigungstichtag darstellten.

Copyright ©: Das vorliegende Gutachten ist geistiges Eigentum des Verfassers. Jegliches Vervielfältigen oder sonstiges Weiterverwenden ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verfassers erlaubt.

### **Gesetzliche Grundlagen**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschafts-

bewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

### **Sachwert- und Ertragswertverfahren**

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, daß zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, daß eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

In gegenständlichem Fall wird der Verkehrswert des Grundstückes mit dem Sachwertverfahren bzw. anhand von Vergleichswerten ermittelt. Nachdem aber die Nutzung und Bewirtschaftung eines Teiles des Gebäudes in Zukunft dem Verkäufer (Stadtgemeinde Kitzbühel) zufallen soll wird sowohl der Sachwert dieses Gebäudeteiles (Tiefgarage) als auch vornehmlich der daraus erzielbare Ertrag herangezogen werden müssen.

## **Gutachten**

### **Bodenwert**

Die Grundparzelle 1764/9 liegt am Hornweg in Kitzbühel. Nördlich von der Grundparzelle liegt die Talstation der Hornbahn, westlich befindet sich das Altenwohn- und Pflegeheim der Stadtgemeinde Kitzbühel. Auf der südlich angrenzenden GP 1764/1 wurde von der Firma Vamed die REHA Klinik errichtet. Von der GP 1764/9 sollen 1.300 m<sup>2</sup> abgetrennt und für einen Erweiterungsbau zum bestehenden REHA Gebäude verwendet werden.

Zur Preisbildung werden vergleichbare Grundstückskäufe in der letzten Zeit herangezogen.

Die GP 3053/13 im Bereich der St.Johannerstrasse wurde Ende 2013 vom ARBÖ an Hr.KR Benda verkauft, Kaufpreis je m<sup>2</sup> € 565,00 (716 m<sup>2</sup> um € 405.000,00)

Die GP 1667/2 und 1667/18 wurden im Juli 2015 von der Firma SPAR an die Firma FMZ verkauft, Kaufpreis je m<sup>2</sup> € 430,00 (5.280 m<sup>2</sup> um € 2,269.00,00)

In beiden Fällen handelt es sich um Gewerbeliegenschaften. Beide Liegenschaften sind vergleichbar mit der zu bewertenden Liegenschaft. Aus beiden Preisen ergibt sich ein Mittelwert von € 500,00. Diese Preise werden entlang der St.Johannerstrasse derzeit für Grundstücke mit Gewerbewidmung bezahlt. Laut telefonischer Auskunft bei einem verantwortlichen Bauträger aus Kitzbühel werden für die ebenerdigen Grundflächen im Bereich des Kompetenzzentrums zwischen € 500,00 und € 600,00 als Mindestpreis verlangt, für die Hanggrundstücke ca. € 400,00. Gewerbeliegenschaften bzw. gewerbliche Grundstücke sind in Kitzbühel Mangelware und daher liegen die Preise in einem vergleichsweise sehr hohen Bereich. Als Grundpreis werden daher € 500,00 angesetzt. Davon werden aber 10 % Abschlag wegen der Sonderflächenwidmung (Rehabilitationszentrum) abgezogen. Eine Sonderflächenwidmung engt die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit doch erheblich ein.

Grundstück Nr. 1764/9, Bauparzelle 1764/9  
Bauland, Sonderfläche Rehabilitationszentrum, unbebaut  
derzeit Parkplatz asphaltiert

1.300,00 m <sup>2</sup> Grundfläche á 500,00		650.000,00
Abschlag für Sonderflächenwidmung	10,00 %	- 65.000,00
Entfernen des Asphalts € 12,00 je m <sup>2</sup>		- <u>15.600,00</u>
Verkehrswert Grundstück		569.400,00
Verkehrswert Superädifikat	500 m <sup>2</sup> a`€ 200,00	<u>100.000,00</u>
Verkehrswert Leistungen Gemeinde		669.400,00
Errichtung Oberflächenparkplätze	220 m <sup>2</sup> a`€ 100,00	- 22.000,00
Errichtung Tiefgarage 22 Plätze	a` € 22.000,00	- 484.000,00
Errichtung 3 Parkplätze mit Stützmauer		- <u>20.000,00</u>
<b>Differenz</b>		<b>143.400,00</b>

Die geschätzten Baukosten wurden vom Sachverständigen beim Baumeister DI Andreas Mitterer aus Kitzbühel erhoben bzw. angefragt. Herr DI Mitterer hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kosten auch höher ausfallen können, sofern sie im Zuge der Bauarbeiten Erschwernisse ergeben sollten.

Der Stadtgemeinde Kitzbühel soll die Bewirtschaftung der geschaffenen Parkplätze eingeräumt werden. Der Ertrag der Tiefgaragenplätze wird allerdings zwischen Stadtgemeinde und Rehabilitationszentrum geteilt. (für insgesamt 45 Tiefgarageparkplätze). Somit fällt der Ertrag von insgesamt 40,5 Abstellplätzen (22,5 Tiefgaragenplätze und 18 Freiparkplätze) der Stadtgemeinde Kitzbühel zu.

Auf der verbleibenden Parkfläche der GP 1764/9 sind 15 Abstellplätze zusätzlich der drei neu zu schaffenden Parkplätze im Bereich der Tiefgaragenzufahrt. Somit können von drei Parkplätze zusätzlich Gebühren eingenommen werden.

Die derzeitige Einnahmensituation sieht wie folgt aus:

2014	38.000,00
2015	50.000,00
2016	<u>49.500,00</u>
Summen	137.500,00
Schnitt	45.833,33
Schnitt gerundet	45.800,00

Anzahl Parkplätze	58
davon gebührenpflichtig	52

Einnahmen pro Jahr pro Parkplatz	880,77
Einnahmen pro Jahr pro Parkplatz gerundet	880,00

Die Mieteinnahmen für die 40,5 Parkplätze auf der neu geschaffenen Parzelle wären demnach € 35.640,00, die Einnahmen für die drei neu geschaffenen Abstellplätze im Bereich der Garageneinfahrt € 2.640,00. Insgesamt wären daher die Einnahmen mit jährlich € 38.280,00 anzusetzen.

Verkehrswert des Grundstückes inkl. Superädifikat	€ 669.400,00
Kaufpreiszahlung	<u>€ 175.500,00</u>
Kaufpreisdifferenz	€ 493.900,00

$$\text{Amortisationszeit } 493.900,00 / 38.280,00 = 13 \text{ Jahre}$$

Bei einer angenommenen Lebensdauer der Immobilie von 60 Jahren und einer gleichbleibenden Auslastung der Parkplätze ist der beabsichtigte Verkauf als sehr positiv für die Stadtgemeinde Kitzbühel einzustufen. Sehr positiv hervorzuheben ist der Umstand, dass die gesamte Bewirtschaftung im Bereich der Stadtgemeinde verbleibt und somit alle Parkflächen einer allgemeinen Nutzung zugeführt werden.

## Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung. Der Sachverständige ist bei der Erstellung dieses Gutachtens ausschließlich von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen ausgegangen.

Für den Fall, dass sich einzelne Unterlagen oder Informationen als nicht zutreffend oder unzulänglich herausstellen oder aber nachträglich Fakten oder neue Informationen auftauchen, die für die Wertermittlung relevant sind, so behält sich der Sachverständige Ergänzungen oder Änderungen des Gutachtens vor.

Die Bewertung erfolgte auftragsgemäß. Auf die Durchführung einer Bodenuntersuchung wurde verzichtet, zumal angenommen werden konnte, dass auf der zu bewertenden Liegenschaft keine Materialien und Stoffe sich befinden, welche auf einer Deponie (Baurestmassendeponie) entsorgt werden müssten. Sollte sich nachträglich eine Kontamination des Bodens dieser oder einer benachbarten Liegenschaft herausstellen, so wäre eine Nachbewertung durch den unterfertigten Sachverständigen mit einer Bodenuntersuchung erforderlich.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht unbedingt bedeutet, dass ein entsprechender Preis kurzfristig am Markt erzielbar ist. Im freien Verkauf ist derzeit ein Verkaufszeitraum von 1 bis 2 Jahren üblich bzw. einzuplanen. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass allgemeine konjunkturelle Probleme im gutachtensgegenständlichen Bereich deutliche Wertverschiebungen herbeiführen können. Dies sowohl im positiven als auch im negativen Bereich.

Der Sachverständige erklärt sich fremd zum Auftraggeber. Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen und unter Bedachtnahme auf den geleisteten Sachverständigeneid erstellt.

  
Mag. Peter Grifmann  
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger

Der Bürgermeister fasst abschließend das Ergebnis des Gutachtens nochmals dahingehend zusammen, dass sowohl nach dem Sachwert- als auch nach dem Ertragswertverfahren der Wertausgleich gemäß vorliegendem Vertrag den Marktverhältnissen entspricht und der geplante Verkauf zu den vereinbarten Bedingungen als sehr positiv für die Stadtgemeinde Kitzbühel einzustufen ist.

GR Schwendter bringt seinen Unmut darüber zum Ausdruck, dass das geforderte Gutachten nicht schon früher vorgelegt, sondern erst bei der heutigen Gemeinderatssitzung präsentiert wurde.

EGR Mag. Filzer bemängelt, dass das Gutachten nicht zur Fraktionsführersitzung vorgelegen ist. Er erkundigt sich über die Stellplatzsituation und ob die Käuferin auch die gemäß Stellplatzverordnung zu errichtenden Parkplätze nachweisen kann. Der Bürgermeister verweist dazu auf seine früheren Ausführungen zu den Parkplätzen und wiederholt, dass derzeit 58 Oberflächenstellplätze im Bereich des Gesundheitszentrums bestehen, wovon 6 als Behindertenparkplätze ausgewiesen sind. Bei Verwirklichung des vorliegenden Projektes werden 36 oberirdische Stellplätze für die Stadtgemeinde zur Verfügung stehen und 45 (oder 46) Tiefgaragenplätze errichtet, wovon der Stadtgemeinde 22 Plätze mittels Dienstbarkeit zugeordnet sind. 36 plus 22 ergibt 58 Stellplätze. Zusätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine gemeinsame Bewirtschaftung der Tiefgarage im Rahmen der Kurzparkzonenregelung erfolgen wird, womit alle Tiefgaragenplätze für die Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung stehen. Insgesamt würden somit 81 (oder 82) Stellflächen zur öffentlichen Nutzung vorhanden sein, also um 23 (oder 24) mehr als derzeit. Sämtliche Einnahmen aus der Parkraumbewirtschaftung der oberirdischen Stellplätze verbleiben bei der Stadtgemeinde, die Einnahmen aus der Tiefgarage werden im Verhältnis 50:50 aufgeteilt. Weiters ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Errichtung aller Stellplätze und insbesondere der Tiefgarage auf Kosten der Käuferin zu erfolgen hat, ebenso die Erhaltung und Instandhaltung der Tiefgarage. Die von der Käuferin nachzuweisenden Stellplätze werden im Bauverfahren berechnet. Die Käuferin kann jedenfalls 22 Stellplätze nachweisen, womit die Stellplatzverordnung wohl erfüllt werden kann. Falls dies nicht der Fall wäre, könnte für die nicht nachweisbaren Stellplätze eine Ausgleichsabgabe vorgeschrieben werden.

VB Zimmermann bemerkt zu den Stellflächen, dass mit dieser Regelung effektiv deutlich mehr Parkmöglichkeiten für die Öffentlichkeit geschaffen werden als derzeit. Seine Beschäftigung mit dem Projekt und dem vorliegenden Vertragsentwurf sowie die heutigen Darlegungen bestätigen ihn in der Ansicht, dass die Reha-Erweiterung für die Stadtgemeinde von großer Bedeutung ist und der Grundstücksverkauf letztlich für die Stadt unter Berücksichtigung der festgelegten Bedingungen von Vorteil ist.

Stadträtin Mag. Sieberer pflichtet VB Zimmermann bei und ist ebenfalls davon überzeugt, dass es sich um ein sehr positives Projekt für die Stadt handelt. Die Reha-Klinik ist ein Vorzeigeprojekt in Kitzbühel und mit der touristischen Ausrichtung der Stadt auch bestens kompatibel. Das vorliegende Verhandlungsergebnis ist für sie sehr gut, auch wenn die Opposition versucht dies anders darzustellen. Der Stadtrat hat sich mit dem Projekt bzw. Vertrag auch mehrfach eingehend befasst.

GR Gamper ersucht um Überlassung des Gutachtens des Sachverständigen Mag. Grißmann. Weiters erkundigt er sich zu der Feststellung im Protokoll des Ausschusses für Bau und Raumordnung vom 13.03.2017 wonach die „Vamed“ hinsichtlich maximal zu zahlender Grundstückspreise und festgelegter Sätze gebunden ist. Dazu erklärt Mag. Gustavson, dass sich für die Käuferin der Rahmen für den Grundstückspreis bzw. die weiteren laut vorliegender Vereinbarung zu erbringenden Leistungen aus dem Tagsatz ergibt, den die Pensionsversicherungsanstalt pro Reha-Platz bezahlt. Wenn die Kostenrechnung ergibt, dass dieser Tagsatz bei der anzunehmenden Auslastung ausreicht um die Investitionen zu decken, ist das Projekt für die „Vamed“ finanzierbar. Dies ist bei der vorliegenden Vereinbarung gegeben, weitere Gegenleistungen sind für die Käuferin aber nicht mehr möglich. Die Stadtgemeinde hat die „Vamed“ bei den Verhandlungen an ihre Grenze gebracht.

Über weitere Nachfrage von GR Gamper erklärt Mag. Breitfuß, dass eine Aufenthaltsabgabe (Ortstaxe) nur bei Übernachtung von Begleitpersonen an Kitzbühel Tourismus abzuführen ist. Der Umsatz der Reha-Klinik in Kitzbühel beläuft sich auf rund € 7 Millionen pro Jahr, wobei das Ergebnis als leicht positiv bezeichnet werden kann.

GR Schlechter befürwortet das vorliegende Projekt bzw. den Vertrag, für ihn spiegelt die Diskussion wider, dass die Opposition das Projekt eigentlich nicht will. Dazu erklärt GRin Haidacher, dass sie dies nicht behauptet hat. Das Projekt ist zu befürworten, der Vertrag ist kritisch zu prüfen, da sie im Interesse der Gemeinde zu arbeiten habe und gemäß § 69 TGO mit Gemeindevermögen achtsam umzugehen ist.

Auf Nachfrage von Bürgermeister Dr. Winkler wo sie denn durch diesen Vertrag die Interessen der Stadtgemeinde verletzt sieht, erklärt GRin Haidacher, dass der m<sup>2</sup>-Preis von € 135,00 für sie nicht nachvollziehbar ist und sie der Meinung ist, dass dieser zum Nachteil der Stadt ist. Der Bürgermeister verweist dazu auf das vorliegende Sachverständigengutachten von Mag. Grißmann. GRin Haidacher erklärt, dass der geforderten Bewertung dadurch zwar nachgekommen wurde, sie aber doch nicht vollständig überzeugt ist.

Über Anregung von GR Schwendter, dass eine zweite Tiefgaragenebene errichtet werden sollte und diese keinesfalls wie berechnet Mehrkosten von rund € 2 Millionen verursachen könne, erwidert der Bürgermeister, dass ein zweites Tiefgaragengeschoss mit zusätzlichen Erschwernissen verbunden und daher erheblich teurer wäre. Ob 1, 1,5 oder 2 Millionen Euro, die Käuferin würde die zweite Tiefgaragenebene nicht auf eigene Kosten errichten und für die Stadtgemeinde stellt eine solche Investition auch keine Option dar. Dem stimmt GR H. Huber zu und erklärt, dass es nicht seriös ist die Kosten einer zweiten Tiefgaragenebene einfach durch multiplizieren der Kosten für die erste Tiefgaragenebene zu berechnen. Dazu bemerkt GR Schwendter, dass er sich auch nicht bei Heuballen einmische und GR H. Huber sich daher nicht bei der Berechnung von Tiefgaragenkosten einmischen solle. Der Bürgermeister erteilt GR Schwendter einen Ruf zur Ordnung. GR Schwendter nimmt seine Äußerung zurück.

VB Ing. Eilenberger ergänzt zu der Frage der Errichtung eines zweiten Tiefgaragengeschosses, dass sich in der Vorperiode GR Otto Dander als Mitglied des Bauausschusses eingehend mit dieser Frage beschäftigt hat. Er ist auch zu dem Ergebnis gekommen, dass sich aufgrund der Kosten ein zweites Tiefgaragengeschoss für die Stadt nicht rechnet.

Es werden weitere Diskussionen zur Angemessenheit des Kaufpreises bzw. der von der Käuferin zu erbringenden Leistungen geführt. In diesem Zusammenhang stellt VB Zimmermann die Frage nach einer Alternative. Die Käuferin ist wohl auch an ihre Schmerzgrenze gegangen, der Leistungsaustausch ist gutachterlich belegt für die Stadt sicherlich angemessen bzw. von Vorteil und die Reha-Erweiterung stellt einen Gewinn für die Stadt dar.

GR Schwendter bemängelt wiederum, dass erst heute ein Gutachten vorgelegt wurde. VB Zimmermann verweist auf die vom Bürgermeister vorgestellte Berechnung anlässlich der Fraktionsführersitzung. Es ist schon richtig, dass ein Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen erst heute vorgelegt wurde, allerdings bestätigt dies die von der Stadtgemeinde selbst angestellten Berechnungen voll und ganz. Es handelt sich somit um ein gutes Geschäft für die Stadt.

GR Widmoser hält fest, dass das Projekt einer Reha-Erweiterung sehr positiv für die Stadt ist. Zumal durch das nunmehr vorliegende Gutachten auch klar ist, dass der Wertausgleich für die Stadt ebenfalls positiv ist, wird er für den Kaufoptionsvertrag stimmen.

Sodann beendet der Bürgermeister die Beratungen und lässt über den vorliegenden Kaufoptionsvertrag abstimmen.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat mit 18 Ja-Stimmen bei einer Stimmenthaltung (Enthaltung gilt gemäß § 45 Abs. 2, 2. Satz TGO 2001 als Ablehnung) den vorliegenden Kaufoptionsvertrag zwischen der Stadtgemeinde Kitzbühel und der Rehabilitationszentrum Kitzbühel Betriebs-GmbH & Co KG unter Beitritt der Reha-Zentrum Kitzbühel Immobilien-Leasing GmbH.

Der Bürgermeister bedankt sich bei den Vertretern der Vamed AG für ihr Kommen, ihre Erläuterungen zum Projekt und Beantwortung der an sie gerichteten Fragen. Mag. Gustavson und Mag. Breitfuß bedanken sich für die positive Beschlussfassung und verlassen den Sitzungssaal um 19.30 Uhr.

## **2) Vereinbarung Stadtgemeinde / Neue Heimat Tirol betreffend Vergaberecht**

Die Neue Heimat Tirol plant in der Siedlung Badhaus die Neuerrichtung einer Wohnanlage mit ca. 17 Mietwohnungen samt Tiefgarage (3. Bauabschnitt) wobei die Einräumung einer Kaufoption nicht geplant ist. Gemäß Punkt 5.1 der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol ist es daher notwendig der Stadtgemeinde Kitzbühel vertraglich das (Weiter-)Vergaberecht einzuräumen. Diese Bestimmung lautet wie folgt: „Bei objektgeförderten Mietwohnanlagen (außer bei Vorhaben des besonderen Mietwohnbaues, bei Baurechtsgründen und bei Vorhaben, bei denen sich eine Gebietskörperschaft das (Weiter-)Vergaberecht vertraglich gesichert hat) muss vom Bauträger spätestens in den Mietverträgen die Option eingeräumt werden, dass die Mieter nach Ablauf von 10 Jahren nach Bezug ihre Wohnungen erwerben können.“

Die gegenständliche Vereinbarung wird auf der digitalen Präsentationstafel dargetan und vom Bürgermeister erörtert. Er verweist darauf, dass der Gemeinderat am 14.12.2015 mit der NHT für den 2. Bauabschnitt in der Siedlung Badhaus ebenfalls eine solche Vereinbarung abgeschlossen hat. In Erinnerung gerufen wird, dass die Stadtgemeinde Kitzbühel Mietinteressenten innerhalb von 6 Wochen bekanntzugeben hat. Die vorliegende Vereinbarung ist um die Be-

stimmung erweitert, dass die Wohnungen zuerst den Absiedlern der Badhaussiedlung auf Gst 283/11 angeboten werden.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) die vorliegende Vereinbarung betreffend (Weiter-)Vergaberecht mit der Neuen Heimat Tirol.

### **3) Vereinbarung Stadtgemeinde / Florian Krenn betreffend Bioabfallsammlung**

Der Bürgermeister informiert, dass laut Entsorgungsreferat mit Helmut Krenn im Juli 1996 bereits eine Vereinbarung über die Sammlung biogener Abfälle abgeschlossen wurde. Diese Vereinbarung wurde 2006 um weitere 10 Jahre verlängert. Die Arbeiten wurden stets zur vollsten Zufriedenheit der Stadtgemeinde durchgeführt. Mittlerweile wird die Bioabfallsammlung von Florian Krenn, Linsegg-Bauer (Nachfolger von Helmut Krenn) durchgeführt. Die Verlängerung der Vereinbarung wird von der zuständigen Ausschussobfrau GR Anna Werlberger befürwortet.

Die Vereinbarung, welche den aktuellen Erfordernissen angepasst und geringfügig abgeändert wurde, wird auf der digitalen Präsentationstafel gezeigt und vom Bürgermeister erörtert. Diese soll wiederum auf 10 Jahre mit der Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung abgeschlossen werden.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen), die vorliegende Vereinbarung mit Florian Krenn betreffend die Bioabfallsammlung.

### **4) Vereinbarung Stadtgemeinde / Josef Wiedmayr betreffend mobile Sammelstellen und Müllabholung**

Der Bürgermeister informiert, dass laut Entsorgungsreferat mit Josef Wiedmayr eine Vereinbarung betreffend die Überstellung der mobilen Sammelstellen für Altstoffe aus dem Jahr 2004 besteht. Seit November 2015 werden von ihm auch die Müllsäcke am Geigenweg und Oberaigenweg abgeholt und zum Bauhof geliefert. Die Arbeiten wurden stets zur vollsten Zufriedenheit der Stadtgemeinde durchgeführt. Die Verlängerung der Vereinbarung um 10 Jahre wird von der zuständigen Ausschussobfrau GR Anna Werlberger befürwortet.

Die Vereinbarung, welche den aktuellen Erfordernissen angepasst und geringfügig abgeändert wurde, wird auf der digitalen Präsentationstafel gezeigt und vom Bürgermeister erörtert. Diese soll wiederum auf 10 Jahre mit der Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung abgeschlossen werden. Die Vereinbarung wird dem Stadtrat dargetan.

Über Nachfrage von GR Ellmerer erklärt der Bürgermeister, dass der Unterschied bei den Kosten für die Überstellung der mobilen Sammelstellen pro Einsatztag (€ 92,50 zzgl. USt.) und für die Abholung und den Transport der Müllsäcke vom Geigenweg und vom Oberaigenweg

zum Stadtbauhof pro Einsatztag (€ 181,82 zzgl. USt.) durch die unterschiedlich langen Fahrtstrecken bzw. Dauer des Einsatzes bedingt ist.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) die vorliegende Vereinbarung mit Josef Wiedmayr betreffend mobile Sammelstellen und Müllabholung Geigen- und Oberaigenweg.

## **5) Nachbesetzung Ausschüsse infolge Verzicht auf Gemeinderatsmandat**

Bürgermeister Dr. Winkler informiert, dass GRin Katharina Kujal mit schriftlicher Erklärung an den Bürgermeister auf ihr Gemeinderatsmandat aus beruflichen Gründen verzichtet hat. Das Schreiben ist am 14. März 2017 im Gemeindeamt eingelangt. Der Verzicht ist somit am 21.03.2017 rechtswirksam geworden. Der Bürgermeister verliert das Schreiben von Katharina Kujal.

Gemäß § 73 Abs. 1 Tiroler Gemeindevahlordnung 1994 rückt die bisherige Ersatz-Gemeinderätin Margit Luxner an die frei gewordene Stelle vor.

Der Mandatsverzicht von Katharina Kujal bedingt auch eine Nachbesetzung der Ausschüsse. Das Recht zur Namhaftmachung liegt gemäß §§ 79, 83 Tiroler Gemeindevahlordnung 1994 bei der Wählergruppe Wir für Kitzbühel, Parteilose und Kitzbüheler Sozialdemokraten (SPÖ). VB Zimmermann legt die von den Gemeinderatsmitgliedern der SPÖ unterfertigte Liste über die Nachbesetzung in den Ausschüssen vor. Diese lautet wie folgt:

### **Wir für Kitzbühel, Parteilose und Kitzbüheler Sozialdemokraten (SPÖ)**

An den  
Gemeinderat der Stadt Kitzbühel  
6370 Kitzbühel

### **Namhaftmachung der Mitglieder und Ersatzmitglieder der Ausschüsse**

#### **(§§ 79, 83 TGWO)**

Aufgrund des Mandatsverzichtes von Katharina Kujal schlagen wir folgende Mitglieder und Ersatzmitglieder des Gemeinderates für die Nachbesetzung in den Ausschüssen wie folgt vor:

#### **Ausschuss für Jugend, Jugendeinrichtungen und Trendsportplatz**

GRin **Margit Luxner** als Ausschussmitglied (wird auch als Obfrau vorgeschlagen)

#### **Ausschuss für Bildung und Stadtjubiläum**

EGR **Matthias Bollmann** (MSc) als Ersatzmitglied des Ausschusses

**Ausschuss für Umwelt und Schwarzsee**

EGRin **Tamara Auer** als Ausschussmitglied

**Ausschuss für Kultur**

GRin **Margit Luxner** als Ersatzmitglied des Ausschusses

**Ausschuss für Stadtwerke, E-Mobilität und städtische Medien**

Vizebgm. **Walter Zimmermann** als Ausschussmitglied und

GR **Jürgen Katzmayr** als Ersatzmitglied des Ausschusses

**Ausschuss für Familien, Spielplätze und Gesundheit**

EGR **Ing. Dominik Bertsch** als Ersatzmitglied

**Ausschuss für Tourismus und Stadtmarketing**

EGRin **Carmen Feysinger** als Ersatzmitglied des Ausschusses

Dieser Wahlvorschlag wird von der Mehrheit der Gemeinderatsmitglieder unserer Liste unterstützt:



Walter Zimmermann



Margit Luxner



Jürgen Katzmayr

Kitzbühel, am 27.03.2017

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) die Nachbesetzung der Ausschüsse gemäß der von der Gemeinderatspartei Wir für Kitzbühel, Parteilose und Kitzbüheler Sozialdemokraten (SPÖ) vorgelegten Namhaftmachung.

Die Zusammensetzung der Ausschüsse mit 27. März 2017 wird der Übersichtlichkeit halber zusammengefasst wie folgt:

**Ausschüsse Stand 27. März 2017**

**Stadtrat, Finanz- und Personalausschuss**

Ersatzmitglieder

BM Dr. Klaus Winkler

(Referent für Finanzen und Personal)

VB Ing. Gerhard Eilenberger

VB Walter Zimmermann

StR Mag. Ellen Sieberer

VP

VP

SPÖ

VP

GR Ludwig Schlechter

GR Hedwig Haidegger

GR Jürgen Katzmayr

GR Hermann Huber

### Überprüfungsausschuss

GR	Jürgen Katzmayr	Obmann	SPÖ	VB	Walter Zimmermann
GR	Ludwig Schlechter	Obm-Stv.	VP	GR	Hedwig Haidegger
GR	Hermann Huber		VP	GR	Georg Wurzenrainer
GR	Florian Huber		VP	StR	Mag. Ellen Sieberer
GR	Mag. (FH) Andrea Watzl		VP	GR	Anna Werlberger
GR	Thomas Nothegger		UK	GR	Marielle Haidacher

### Ausschuss für Soziales und Sozialeinrichtungen (Notwohnungen), Städtepartnerschaften

GR	Hedwig Haidegger	Obfrau	VP	EGR	Leonhard Brettauer
VB	Ing. Gerhard Eilenberger	Obf-Stv.	VP	StR	Mag. Ellen Sieberer
GR	Anna Werlberger		VP	EGR	Christina Obermoser
GR	Mag. (FH) Andrea Watzl		VP	EGR	Rosemarie Obernauer
GR	Margit Luxner		SPÖ	EGR	Siegfried Luxner
GR	Marielle Haidacher		UK	EGR	Alexander Kollnig

### Ausschuss für Wohnungen

GR	Hedwig Haidegger	Obfrau	VP	GR	Ludwig Schlechter
VB	Ing. Gerhard Eilenberger	Obf.-Stv.	VP	EGR	Leonhard Brettauer
StR	Mag. Ellen Sieberer		VP	GR	Anna Werlberger
GR	Thomas Nothegger		UK	GR	Marielle Haidacher
GR	Mag. (FH) Andrea Watzl		VP	EGR	Christina Obermoser
EGR	Siegfried Luxner		SPÖ	EGR	Matthias Bollmann (MSc)

### Ausschuss für Jugend, Jugendeinrichtungen und Trendsportplatz

GR	Margit Luxner	Obfrau	SPÖ	EGR	Tamara Auer
GR	Mag. (FH) Andrea Watzl	Obf-Stv.	VP	StR	Mag. Ellen Sieberer
GR	Florian Huber		VP	GR	Hedwig Haidegger
GR	Georg Wurzenrainer		VP	EGR	Christina Obermoser
EGR	Ing. Markus Glöbl		VP	GR	Hermann Huber
GR	Daniel Ellmerer		UK	GR	Marielle Haidacher

### Ausschuss für Bau und Raumordnung

GR	Georg Wurzenrainer	Obmann	VP	GR	Hermann Huber
EGR	Peter Hechenberger	Obm-Stv.	VP	GR	Anna Werlberger
VB	Ing. Gerhard Eilenberger		VP	EGR	Hermann Lechner
GR	Ludwig Schlechter		VP	EGR	DI Andreas Gröbner
EGR	Ing. Dominik Bertsch		SPÖ	GR	Jürgen Katzmayr
GR	Marielle Haidacher		UK	EGR	Mag. Manfred Filzer

### Ausschuss für Bildung und Stadtjubiläum

StR	Mag. Ellen Sieberer	Obfrau	VP	VB	Ing. Gerhard Eilenberger
VB	Walter Zimmermann	Obf-Stv.	SPÖ	EGR	Matthias Bollmann
GR	Hedwig Haidegger		VP	EGR	Rosemarie Obernauer

GR	Florian Huber	VP	GR	Ludwig Schlechter
GR	Mag. (FH) Andrea Watzl	VP	GR	Hermann Huber
GR	Daniel Ellmerer	UK	GR	Marielle Haidacher

### Ausschuss für Sportvereine und Sportveranstaltungen

VB	Ing. Gerhard Eilenberger	Obmann	VP	GR	Hermann Huber
GR	Ludwig Schlechter	Obm-Stv.	VP	EGR	Hermann Lechner
GR	Mag. (FH) Andrea Watzl		VP	StR	Mag. Ellen Sieberer
GR	Jürgen Katzmayer		SPÖ	EGR	Siegfried Luxner
EGR	Georg Hechl		GRÜN	EGR	Isabel Hechl
GR	Daniel Ellmerer		UK	GR	Marielle Haidacher

### Ausschuss für Sportinfrastruktur

GR	Jürgen Katzmayer	Obmann	SPÖ	VB	Walter Zimmermann
VB	Ing. Gerhard Eilenberger	Obm-Stv.	VP	EGR	Leonhard Brettauer
GR	Florian Huber		VP	EGR	Ing. Markus Glöbl
GR	Ludwig Schlechter		VP	EGR	Hermann Lechner
EGR	DI Andreas Gröbner		VP	GR	Hermann Huber
GR	Daniel Ellmerer		UK	EGR	Mag. Manfred Filzer

### Ausschuss für Umwelt und Schwarzsee

GR	Rudolf Widmoser	Obmann	GRÜN	EGR	Georg Hechl
StR	Mag. Ellen Sieberer	Obm-Stv.	VP	GR	Hedwig Haidegger
GR	Hermann Huber		VP	EGR	DI Andreas Gröbner
GR	Anna Werlberger		VP	EGR	Christina Obermoser
EGR	Tamara Auer		SPÖ	EGR	Carmen Feysinger
GR	Marielle Haidacher		UK	EGR	Alexander Kollnig

### Ausschuss für Kultur

VB	Walter Zimmermann	Obmann	SPÖ	GR	Margit Luxner
GR	Hedwig Haidegger	Obm-Stv.	VP	GR	Mag. (FH) Andrea Watzl
GR	Florian Huber		VP	EGR	Ing. Markus Glöbl
EGR	Christina Obermoser		VP	GR	Anna Werlberger
StR	Mag. Ellen Sieberer		VP	GR	Georg Wurzenrainer
GR	Marielle Haidacher		UK	EGR	Mag. Manfred Filzer

### Ausschuss für Land- und Forstwirtschaft

GR	Hermann Huber	Obmann	VP	GR	Ludwig Schlechter
GR	Anna Werlberger	Obm-Stv.	VP	EGR	Stefan Filzer
GR	Georg Wurzenrainer		VP	EGR	Rosemarie Obernauer
EGR	Peter Hechenberger		VP	EGR	DI Andreas Obermoser
EGR	Siegfried Luxner		SPÖ	GR	Jürgen Katzmayer
GR	Marielle Haidacher		UK	GR	Daniel Ellmerer

### **Ausschuss für Stadtwerke, E-Mobilität und städtische Medien**

GR	Georg Wurzenrainer	Obmann	VP	StR	Mag. Ellen Sieberer
GR	Hermann Huber	Obm-Stv.	VP	GR	Hedwig Haidegger
GR	Ludwig Schlechter		VP	GR	Mag. (FH) Andrea Watzl
GR	Florian Huber		VP	VB	Ing. Gerhard Eilenberger
VB	Walter Zimmermann		SPÖ	GR	Jürgen Katzmayr
GR	Thomas Nothegger		UK	GR	Marielle Haidacher

### **Ausschuss für Familien, Spielplätze und Gesundheit**

GR	Mag. (FH) Andrea Watzl	Obfrau	VP	StR	Mag. Ellen Sieberer
VB	Ing. Gerhard Eilenberger	Obf-Stv.	VP	EGR	Rosemarie Obernauer
GR	Hedwig Haidegger		VP	EGR	Christina Obermoser
GR	Anna Werlberger		VP	GR	Ludwig Schlechter
GR	Margit Luxner		SPÖ	EGR	Ing. Dominik Bertsch
GR	Marielle Haidacher		UK	GR	Daniel Ellmerer

### **Ausschuss für Innenstadt, ruhender Verkehr und Taxis**

GR	Alexander Gamper	Obmann	FPÖ	GR	Bernhard Schwendter
GR	Ludwig Schlechter	Obm-Stv.	VP	EGR	DI Andreas Gröbner
GR	Hermann Huber		VP	EGR	Hermann Lechner
VB	Ing. Gerhard Eilenberger		VP	EGR	Leonhard Brettauer
GR	Jürgen Katzmayr		SPÖ	EGR	Siegfried Luxner
GR	Thomas Nothegger		UK	GR	Marielle Haidacher

### **Ausschuss für Bauhof, Friedhof, Entsorgung und Ortsbild**

GR	Anna Werlberger	Obfrau	VP	GR	Florian Huber
EGR	DI Andreas Gröbner	Obf-Stv.	VP	EGR	Leonhard Brettauer
VB	Ing. Gerhard Eilenberger		VP	GR	Hermann Huber
GR	Hedwig Haidegger		VP	GR	Mag. (FH) Andrea Watzl
EGR	Georg Hechl		GRÜN	EGR	Monika Skowronski
GR	Daniel Ellmerer		UK	EGR	Josef Strobl

### **Ausschuss für Tourismus und Stadtmarketing**

GR	Florian Huber	Obmann	VP	GR	Hermann Huber
EGR	Christina Obermoser	Obm-Stv.	VP	GR	Ludwig Schlechter
StR	Mag. Ellen Sieberer		VP	VB	Ing. Gerhard Eilenberger
EGR	Manfred Hofer		VP	GR	Mag. (FH) Andrea Watzl
EGR	Tamara Auer		SPÖ	EGR	Carmen Feysinger
GR	Thomas Nothegger		UK	EGR	Mag. Manfred Filzer

### **Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung**

GR	Ludwig Schlechter	Obmann	VP	GR	Georg Wurzenrainer
EGR	DI Andreas Gröbner	Obm-Stv.	VP	EGR	Ing. Andreas Kronberger
GR	Florian Huber		VP	VB	Ing. Gerhard Eilenberger

EGR Hermann Lechner	VP	GR Mag. (FH) Andrea Watzl
EGR Carmen Feysinger	SPÖ	EGR Tamara Auer
GR Thomas Nothegger	UK	EGR Mag. Manfred Filzer

### **Ausschuss für Straßen und Verkehr**

GR Hermann Huber	Obmann	VP	GR Florian Huber
VB Ing. Gerhard Eilenberger	Obm-Stv.	VP	EGR Leonhard Brettauer
GR Ludwig Schlechter		VP	EGR Hermann Lechner
GR Georg Wurzenrainer		VP	EGR DI Andreas Gröbner
GR Rudolf Widmoser		GRÜN	EGR Rudolf Manzl
GR Marielle Haidacher		UK	EGR Josef Strobl

### **III) Referate**

A) **Finanzen**: Referent Bürgermeister Dr. Klaus Winkler

#### **1) Vorlage der Haushalts- und Vermögensrechnung der Stadt Kitzbühel sowie der Rechnungsabschlüsse der städtischen Wirtschaftsunternehmen für das Jahr 2016**

Bürgermeister Dr. Winkler übergibt gemäß § 108 Abs. 2 Tiroler Gemeindeordnung den Vorsitz an den ersten Bürgermeister-Stellvertreter Ing. Gerhard Eilenberger. Dieser bittet den Bürgermeister als Finanzreferenten um seinen Bericht.

Der Bürgermeister bedankt sich zunächst bei dem mit der Erstellung der Jahresabrechnung betrauten Finanzverwalter OAR Hubert Pircher für seine fachkundige Arbeit bei der Erstellung des Rechnungsabschlusses. Der Bürgermeister teilt sodann mit, dass der Rechnungsabschluss 2016 vom Überprüfungsausschuss am 06.03.2017 vorgeprüft und vom 09.03.2017 bis 23.03.2017 zur öffentlichen Einsicht aufgelegt ist. Während der Auflagefrist erfolgten zwei Einsichtnahmen, eine schriftliche Stellungnahme zum vorliegenden Rechnungsabschluss wurde nicht eingebracht.

Sodann referiert Bürgermeister Dr. Winkler anhand des vorliegenden Elaborates der Finanzverwaltung (Bericht zur Jahresrechnung 2016 der Stadtgemeinde Kitzbühel und Daten zum Rechnungsabschluss 2016), welches auf der digitalen Präsentationstafel gezeigt wird, wie folgt:

#### **Bericht zur Jahresrechnung 2016 der Stadtgemeinde Kitzbühel**

Die dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorliegende Jahresrechnung 2016 umfasst den ordentlichen und den außerordentlichen Haushalt der Stadtgemeinde Kitzbühel und die Bilanzen und Erfolgsrechnungen der kaufmännisch geführten städtischen Versorgungs- und Wirtschaftsbetriebe Elektrowerk, Wasserwerk und Schwarzseebetrieb.

Die Jahresrechnung 2016 mit allen Beilagen wurde gemäß § 108 der Tiroler Gemeindeordnung 2001 jeder Gemeinderatsfraktion sowie jedem Mitglied des Überprüfungsausschusses übermittelt.

Die Gesamtsummen der Rechnungsabschlüsse lauten wie folgt:

STADTGEMEINDE - HOHEITSVERWALTUNG:

Ordentlicher Haushalt: (Seite 22-23)

Gesamteinnahmen .....	€	38.680.720,08
Gesamtausgaben .....	€	37.986.740,85
= Rechnungsergebnis	€	693.979,23

Außerordentlicher Haushalt: (Seite 26 - 27)

Gesamteinnahmen .....	€	1.405.669,56
Gesamtausgaben .....	€	1.405.669,56
= Rechnungsergebnis	€	-0,00

**Gesamt Rechnungsergebnis** € **693.979,23**

STÄDTISCHES ELEKTRIZITÄTSWERK:

<u>Jahresgewinn</u>	€	<u>504.349,39</u>
---------------------	---	-------------------

STÄDTISCHES WASSERWERK:

<u>Jahresgewinn</u>	€	<u>469.458,91</u>
---------------------	---	-------------------

STÄDTISCHER SCHWARZSEEBETRIEB:

<u>Jahresverlust</u>	€	<u>155.225,52</u>
----------------------	---	-------------------

Der Haushaltsquerschnitt auf den Seiten 34 und 35 zeigt einen Überblick über die Einnahmequellen und die Aufwandsarten des Gemeindehaushaltes.

Hier sind auch die Abweichungen zum Voranschlag ersichtlich, die saldierten Mehreinnahmen von 6.831.089,64 €, stehen Mehrausgaben von 6.831.089,64 entgegen.

Die Abweichungen zum Voranschlag, die je Haushaltsstelle eine Summe von 100.000 € übersteigen, sind auf den Seiten 12 bis 15 aufgelistet und begründet (§ 15 Abs.1 Z. 7 VRV).

Der Rechnungsquerschnitt auf den Seiten 38 bis 41 beinhaltet, wie auch der Haushaltsquerschnitt, die Einnahmequellen und Aufwandsarten, jedoch in anderer Gliederung entsprechend dem ESG (Europäisches System volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung).

Ein wesentlicher Punkt in der Jahresrechnung ist die Finanzlage der Gemeinde. Diese ist mit Vorjahresvergleichen über einen Zeitraum von 3 Jahren auf den Seiten 44 und 45 dargelegt.

Zur Finanzlage vorerst ein zusammenfassender Überblick (Seite 34):

Die Summe der fortdauernden Einnahmen beträgt 35.221.891,84 €. Gegenüber 2015 ist dies eine Erhöhung von 2.375.502,44 € bzw. 7,23 %.

Die fortdauernden Ausgaben erreichten 2015 eine Höhe von 32.044.766,29 €, das sind 2.903.067,35 € bzw. 9,96 % mehr als im Vorjahr.

Der Saldo aus den laufenden Einnahmen und Ausgaben, das sogenannte Bruttoergebnis, beträgt 3.177.115,55 €.

Nach Abzug des Schuldendienstes in Höhe von 1.089.066,78 € verbleibt ein Nettoergebnis von 2.088.048,77 €.

Diese dem Gemeinderat als "Manövrierreserve" zur Verfügung stehende freie Finanzspitze aus dem ordentlichen Haushalt hat im Jahr 2016 um 19,76 % gegenüber 2015 abgenommen. Der Verschuldungsgrad ist mit 34,28 % im Verhältnis zum Vorjahr mit einem Plus von 4,52 %-Punkten als sehr gut anzusehen!

Eine detaillierte Darstellung der Steuereinnahmen und der sonstigen fortdauernden Einnahmen ist auf Seite 44 der Jahresrechnung zu finden.

Die eigenen Steuern und Abgaben (Seite 44) sind im Berichtsjahr von 9,33 Mio. € auf 9,74 Mio. € gestiegen, das sind +4,40 %.

Die Bundesabgabenertragsanteile (Seite 44) haben sich mit einem Plus von 0,31 % auf 8.271.267,76 € entwickelt.

Die Abgaben nach der TBO (Erschließungsbeiträge) sind mit 1.017.307,78 € um rd. 47,98 % höher als im Vorjahr.

Der Wert der "sonstigen Einnahmen aus wirtschaftl. Tätigkeit" (Seite 44/20) mit € 2.545.581,05 sind um € 127.611,19 niedriger, also ein Minus von 4,77 %.

Auf den Seiten 48 bis 55 findet sich der Sammelnachweis über den Personalaufwand. Insgesamt waren im Jahr 2016 im Bereich der Stadtgemeinde Kitzbühel und den städt. Betrieben 288 Bedienstete beschäftigt. Für die Bediensteten der kfm. Berufsschule, der städtischen Kindergärten, des Abwasserverbandes Großache Süd und des städt. Kanalwerkes werden Personalkostenersätze vereinnahmt.

Der Netto-Personalaufwand beträgt 5.724.460,95 €, das sind lediglich 15,07 % der Gesamtausgaben des ordentl. Haushaltes. Gemessen an vergleichbaren Gemeinden und anderen Gebietskörperschaften ist die Personalkostenquote der Stadtgemeinde Kitzbühel sehr niedrig.

Die Seite 66 zeigt den Stand und die Entwicklung der Rücklagen. Der Anfangsstand betrug 6.264.696,55 €, nach Zuführungen von 2.613.052,78 € und Entnahmen von 355.179,04 € verbleibt ein schließlicher Rücklagenstand von 8.522.570,29 €.

Haftungsübernahmen (Seite 68-69):

Die Stadtgemeinde Kitzbühel hat für Kontokorrentkredite der Liegenschaftsverwaltung und Energievertrieb der Stadt Kitzbühel GmbH., Kletterhalle Kitzbühel Betriebs GmbH., Sportpark Kitzbühel GmbH. und für die Sparkasse eine abreifende Haftung nach §2 des Sparkassengesetzes im Gesamtausmaß von derzeit 63.682.078,00,00 € übernommen. Dies ergibt eine Reduktion des Haftungsstandes von € 4.174.836,00 (Seite 71).

Für Darlehen von Gemeindeverbänden (Gemeindeverband Bezirkskrankenhaus St. Johann, Abwasserverbände Grossache Süd und Reither Ache Haftungen als Bürge und Zahler mit einen Gesamtvolumen von € 2.724.115,53.

Beteiligungen und Wertpapiere (Seiten 70):

Die Stadt Kitzbühel hält eine Beteiligung an der Bergbahn AG Kitzbühel mit einem Nominalwert von 1.814.456,20 €, das sind 50,3 % des Gesamtaktienkapitals der Gesellschaft (99307 Stück ausgegebene Aktien-Gemeinde 49.930 Stk.=50,3 % Stand 17.5.2013).

Eine 100%-Beteiligung an der Sportpark Kitzbühel GmbH mit einer Einlage von 35.000,00 €. Die Beteiligung an der Felbertauernstraßen AG, Nominale 15.777,00 €, hat keinen materiellen, sondern eher einen ideellen und politischen Wert.

Das Aktienvermögen der drei städtischen Stiftungen Dr.-Schmitz-Stiftung, Dr.-Bueb-Stiftung und Fürstin-Odescalchi-Stiftung, unterliegt den üblichen Aktienkursschwankungen und beläuft sich auf insgesamt 1.328.713,31 €.

Die Darlehensschulden der Stadtgemeinde Kitzbühel und die dafür aufzuwendenden Schuldendienstbeträge sind auf den Seiten 74 bis 87 einzeln aufgelistet.

Der Schuldenstand hat sich im Jahr 2016 von anfänglich 8.396.515,56 € auf 6.555.901,97 € am Ende des Jahres verringert. Es wurden drei Darlehen getilgt.

Das auf den Seiten 99 und 100 ausgewiesene Gemeindevermögen beträgt ohne Wirtschaftsbetriebe rd. 54,5 Mio. €. Es handelt sich hier aber um buchmäßige Werte, die natürlich nicht den tatsächlichen Verkehrswerten entsprechen.

Im Jahr 2016 wurde Anlagevermögen im Wert von 2,35 Mio. € neu angeschafft (Ankauf Feuerwehrauto, NMS und LMS Restkosten, Neubau Kurz- u. Übergangspflege und Kanalnetzausbau). Der Wertverlust des Anlagevermögens durch Veräußerungen und Abschreibungen betrug 3,36 Mio. €.

Anschließend an die Jahresrechnung der Stadtgemeinde Kitzbühel befinden sich die Jahresabschlüsse der städtischen Wirtschaftsbetriebe:

Das STÄDTISCHE ELEKTRIZITÄTSWERK, einschließlich der Nebenbetriebe, erwirtschaftete 2016 einen Jahresgewinn von 504.349,39 €, das sind 93.897,23 € bzw. 15,7 % weniger als im Vorjahr.

Der Cash-flow I (= finanzieller Überschuss aus dem laufenden Betrieb) beträgt 1,57 Mio. €. In Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens wurden 2.691.361,20 € investiert. An die Stadtgemeinde Kitzbühel wurde ein Gewinnanteil von 400.000 € ausgeschüttet.

Der Geldbestand des städtischen Elektrowerkes verminderte sich von anfänglich -1.762.423,32 € auf -2.463.530,92 € zum Ende des Abschlussjahres.

Das Jahresergebnis verteilt sich auf die einzelnen Betriebszweige wie folgt - (Die Körperschaftssteuer-Anteile wurden nur beim EVU eingerechnet):

<b>Elektroversorgungsuntern. ....</b>	<b>Gewinn € 734.293,57(ohne Köst)</b> (Gewinnminderung zum Vorjahr: € 13.819,16 = - 1,85%)
<b>Kabelfernsehbetrieb.....</b>	<b>Gewinn € 361.656,64</b> (Gewinnsteigerung zum Vorjahr: € 152.911,52= + 73,25%)
<b>Stadtverkehrsbetrieb .....</b>	<b>Verlust € 369.195,69</b> (Verluststeigerung zum Vorjahr: € 10.584,46 = + 2,95%)

Das STÄDTISCHE WASSERWERK schließt das Rechnungsjahr 2016 mit einem Jahresgewinn von 469.458,918 € + 1,87 %). An die Stadtgemeinde Kitzbühel wurde ein Gewinnanteil von 745.000 € ausgeschüttet. Der aus dem lfd. Betrieb erwirtschaftete Cash-flow beträgt 1.413.887,10 €.

Nach Abzug der Investitionen von 427.323,10 € und der Kredittilgungen von 21.415,29 € ergibt sich ein Plus von 220.148,71 €. Der kumulierte Geldbestand zum Bilanzstichtag 31.Dez.2016 beträgt 5.427.406.41 €.

Der STÄDTISCHE SCHWARZSEEBETRIEB schließt das Jahr 2016 mit einem Verlust von 155.225,52 € (Verlusterhöhung 50,8 % %).Die Cash-flow-Berechnung ergibt folgendes Bild:

<b>Fehlbetrag des lfd. Betriebes</b>	<b>- € 113.976</b>
<b>Eigenmittelzufuhr</b>	<b>+ € 150.000</b>
<b>Investitionsausgaben</b>	<b>- € 17.889</b>
<b>Fehlbestand des Vorjahres</b>	<b>- € 270.271</b>
<b>= schließlicher Kassenbestand</b>	<b>- € 252.136</b>

Die Jahresrechnung 2016 der Stadtgemeinde Kitzbühel wurde gemäß § 108 TGO 2001 ab dem 9.3.2017 für zwei Wochen zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

Während der Auflagefrist erfolgten zwei Einsichtnahmen und keine schriftliche Einwendung.

Gemäß § 111 TGO 2001 wurde die Jahresrechnung am 6.3.2017 vom Überprüfungsausschuss der Stadtgemeinde Kitzbühel geprüft, das Prüfungsprotokoll wird vom Obmann des Überprüfungsausschusses vorgelegt.



## Stadtgemeinde Kitzbühel

Daten zum Rechnungsabschluss  
2016



## Stadtgemeinde Kitzbühel

Ordentlicher Haushalt	2014	2015	2016
Gesamteinnahmen:	39.591.571,04 €	42.104.379,95 €	38.680.720,08 €
Gesamtausgaben:	31.870.466,93 €	41.640.390,27 €	37.986.740,85 €
Außerordentlicher Haushalt:			
Einnahmen:	4.376.056,45 €	9.934.193,38 €	1.406.669,56 €
Ausgaben:	10.996.896,34 €	9.934.193,38 €	1.406.669,56 €
Rechnungsergebnis:	-1.099.273,22 €	663.988,78 €	893.979,21 €



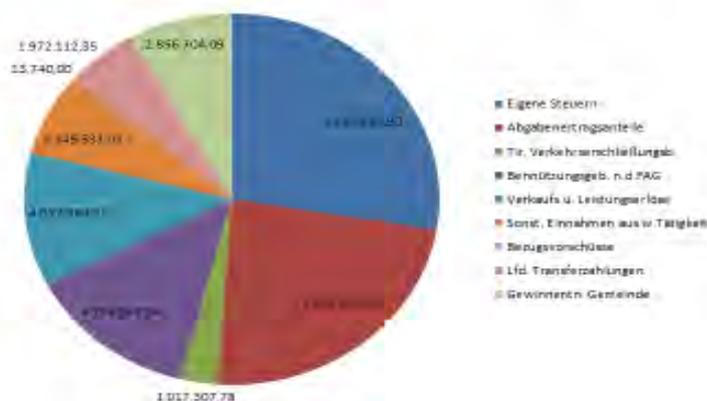
## Stadtgemeinde Kitzbühel

### Fortdauernde Einnahmen (in tds Euro)

	2016	2015
Eigene Steuern	9.743	9.332
Abgabenertragsanteile	8.271	8.245
Tir. Verkehrserschließungsb.	1.017	888
Bennützungsgelb. n.d.FAG	4.725	4.438
Verkaufs u. Leistungserlöse	4.078	3.770
Sonst. Einnahmen aus w. Tätigkeit	2.646	2.673
Bezugsvorschüsse	14	17
Lfd. Transferzahlungen	1.972	1.376
Gewinnentr. Gemeinde	2.857	2.307
	<b>35.222</b>	<b>32.846</b>
einmalige und ao Einnahmen	4.864	19.192
	<b>40.086</b>	<b>52.038</b>



## fortd. Gesamteinnahmen 2016 € 35.221.891,86





## Lfd. Einnahmen - Details

Eigene Steuern:		2016
Kommunalsteuer		€ 532.711,84
Grundsteuer E		2.110.608,52
Grundsteuer B		893.540,79
Vergütungssteuer		878.390,01
Kurzrentenabgabe		363.617,11
Verschleissabgaben		115.808,48
WV - Abgaben		20.635,13
<b>Gesamt:</b>		<b>3.742.441,90</b>
<b>Bewirtschaftungsgeb. nach FAG:</b>		
Kanalentlastung		1.661.714,57
Kapitalerhöhung		1.064.195,30
Müllgebühren		1.816.507,94
Friedhofgebühren		82.329,43
<b>Gesamt:</b>		<b>4.728.747,34</b>
<b>Sonstige Einnahmen:</b>		
Kunstzuschuss / Meistern		228.720,00
UWS		200.799,70
Liegenschaft / Pacht/Mieten		327.143,36
Müll/Personalko. Verrechnung		540.146,88
Verw. Liegenschaften		651.946,04
Gewinnanteilsanteile		1.707.781,98
WV - Abgaben		807.953,87
<b>Gesamt:</b>		<b>4.864.491,80</b>



Laufende Einnahmen





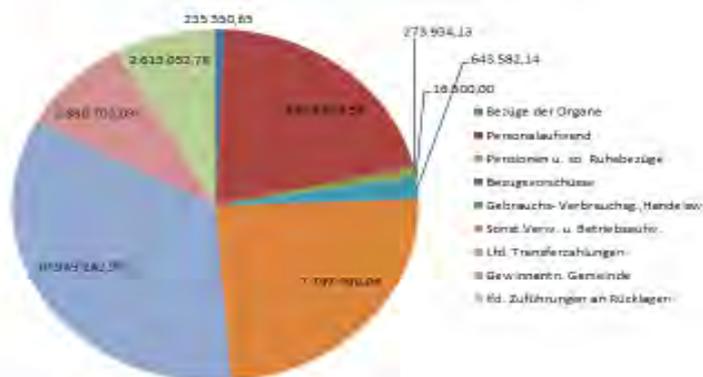
# Stadtgemeinde Kitzbühel

Fortdauernde Ausgaben (in tds Euro)

	2016	2015
Bezüge der Organe	335	337
Personalaufwand	6.009	6.275
Pensionen u. so. Ruhebezüge	274	261
Bezugsvorschüsse	17	3
Gebrauchs-Verbrauchsg.,Handlsw.	544	602
Sonst. Verw. u. Betriebsaufw.	7.758	7.245
Lfd. Transferzahlungen	10.949	10.320
Gewinntrn. Gemeinde	2.857	3.307
Lfd. Zuführungen an Rücklagen	2.613	1.901
	<b>32.045</b>	<b>29.441</b>



## Fortdauernde Ausgaben 2016 € 32.044.776,29







## Ergebnisrechnung 2016

	2016	2015
Summe fortlaufenden Einnahmen	32.846.399,40	30.221.391,84
minus Summe fortlaufenden Ausgaben ohne Erhöhen d.	<u>29.141.708,94</u>	<u>32.044.770,28</u>
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>3.704.680,46</b>	<b>1.177.115,56</b>
minus (plus) Schuldendienst (Zins u. Tilgung)	1.102.399,39	1.089.066,78
<b>Verbindlichkeitsgrad</b>	<b>29,78%</b>	<b>34,36%</b>
<b>Nettoergebnis</b>	<b>2.602.281,07</b>	<b>1.088.048,77</b>



0 1000000000

1 000000000

2 000000000

3 000000000

4 000000000

5 000000000

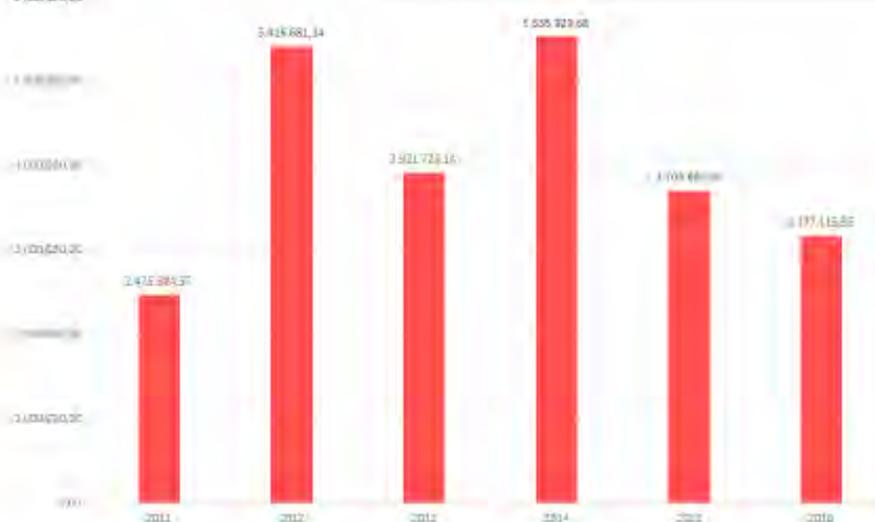
6 000000000

7 000000000

8 000000000

9 000000000

Bruttoergebnis





### Verschuldungsgrad



### Schuldenstand 2008 - 2016

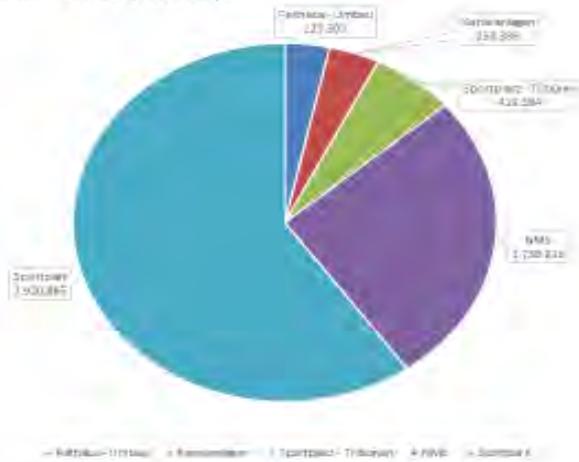
Schuldenstand in €





## Aufgliederung Schulden 2016

Schuldenstand per 31.12.2016 € 6.555.901,97



## Rücklagenentwicklung 2014 - 2016





## Investitionen 2016

SW Kanal Sonngrub II	46.897,00
SW Kanal Hahnenkamm-Ehrenbachgr.	67.195,34
Sanierung Einsiedler-Döbri	75.520,58
NWS Restkosten	90.109,56
LWS Restkosten	95.372,74
inv. Beitrag Klosterkirche	100.000,00
OW Kanal Oberleiten	122.040,21
Strasse Sonngrub II	147.289,46
Wildbachverbauung	177.319,49
Feuerwehr - Ausrüst RLF 2000	419.533,84
Kurzweil Übergangshöhe	<u>812.654,13</u>
	2.254.083,15



## Haftungen Gesamt 2016

Liegenschaftsverwaltung und Energieertrieb GmbH		493.473,44	
Sporthaus - Kreditkennzettel		5.911,67	
Kletterhalle Kitzbühel Betriebs GmbH		87.692,89	
Sparkasse Kitzbühel - Ausreifende Haftung		<u>62.695.000,00</u>	63.692.078,00
<b>Haftungen von Gemeindeverbänden</b>			
GV Bezirkskrankenhau.		1.550.755,80	
Abwasserverband SUD	SA 05	111.795,37	
	SA 02	524.226,56	
	Kanal Aurach/Isenberg	79.920,93	
	Kanal Altsied.	144.560,27	
	Kanal Aurach	<u>16.748,30</u>	871.252,43
Abwasserverband Reither Ache		<u>317.087,51</u>	1.714.115,54



## Haftung für die Sparkasse

Haftung durch die Stadtgemeinde Kitzbühel  
in TEUR

2013	104.674
2014	87.712
2015	66.725
2016	62.695



## Stadtgemeinde Kitzbühel städt. Betriebe

Rechnungs-  
ergebnis:

	2014	2015	2016
Erdgaswerk	681.089,27 €	596.246,60 €	308.849,39 €
Wasserpwerk	379.136,39 €	460.832,68 €	469.658,91 €
Schwarzseebad	-172.117,39 €	-162.925,99 €	-135.325,52 €



## Stadtgemeinde Kitzbühel

### Eigenfinanzierungsquote 2015

	Einnahmen	Ausgaben	Quote
Kitzbühel	35.199.789	34.017.805	<b>103,35%</b>
Kufstein	49.891.477	49.010.220	<b>101,68%</b>
St. Johann	25.097.692	25.520.057	<b>98,11%</b>
Lienz	35.817.598	39.991.102	<b>89,15%</b>
<b>Kitzbühel 2016</b>	<b>37.571.100</b>	<b>33.259.692</b>	<b>112,96%</b>

Die Zahlen und Daten werden vom Bürgermeister ausführlich dargelegt und erörtert. Zur Folie „Eigenfinanzierungsquote“ ist im Protokoll erläuternd darauf hinzuweisen, dass es sich hier um eine Kennzahl handelt, die auf der Plattform [www.offenerhaushalt.at](http://www.offenerhaushalt.at) berechnet wird. Die Eigenfinanzierungsquote zeigt, in welchem Ausmaß die laufenden Ausgaben und die Ausgaben der Vermögensgebarung ohne Finanztransaktionen durch laufende Einnahmen und Einnahmen aus der Vermögensgebarung ohne Finanztransaktionen gedeckt werden. Diese sollte langfristig bei 100 % liegen, Werte über 105 % sind sehr gut. Die Eigenfinanzierungsquote belief sich in Kitzbühel im Jahr 2015 auf 103,35 % und im Jahr 2016 sogar auf 112,96 %. Dies ist ein weiterer Parameter der finanziellen Gebarung aus dem abzulesen ist, dass die Stadtgemeinde Kitzbühel sehr gut gewirtschaftet hat.

Nachdem es aufgrund der ausführlichen Erklärungen von Bürgermeister Dr. Winkler keine Fragen seitens der Mandatäre zu dem vorliegenden Rechnungsabschluss gibt, verlässt dieser um 20.00 Uhr den Sitzungssaal (§ 108 Abs. 2 Tiroler Gemeindeordnung 2001).

VB Ing. Eilenberger ersucht sodann um den Bericht des Überprüfungsausschusses zur Jahresrechnung 2016.

Der Obmann des Überprüfungsausschusses GR Katzmayr verliest folgendes Protokoll:

## Protokoll des Überprüfungsausschusses

Am 06. März 2017 fand um 16.30 Uhr im Kitzbüheler Rathaus 3. Stock, Zimmer 27 eine Überprüfungsausschusssitzung statt, die die Kassengebarung und den Rechnungsabschluss des Jahres 2016 betraf.

### Die Teilnehmer waren:

Obmann Jürgen Katzmayr  
GR Ludwig Schlechter  
GR Hermann Huber  
GR Florian Huber: anwesend ab 16.45 Uhr  
GR Mag. (FH) Andrea Watzl  
GR Thomas Nothegger: anwesend ab 17.00 Uhr

Finanzverwalter: Pircher Hubert

### 1. Kassenbestandsaufnahme:

Der Überprüfungsausschuss prüft die Kassa und stellt fest, dass folgende Beträge vorhanden sind.

Barbestände	€	<b>1.414,08</b>
Sparkasse der Stadt Kitzbühel	€	<b>7.038.582,46</b>
Raiffeisenbank Kitzbühel	€	<b><u>13.665,63</u></b>
Insgesamt	€	<b>7.053.662,17</b>

Im Zuge der Kassenprüfung werden ebenfalls die Sparbücher in Höhe von € **8.522.570,29** und die Wertpapierdepots überprüft und für in Ordnung befunden.

### 2. Rechnungsabschluss 2016:

Obmann Jürgen Katzmayr und Finanzverwalter Huber Pircher erläutern den Rechnungsabschluss der Stadtgemeinde Kitzbühel für das Haushaltsjahr 2016. Weiters liest Herr Pircher die Fragen, die im Vorfeld von GR Katzmayr an ihn gesendet wurden, vor und beantwortet diese.

Bei Frage 32 geht es um den Verschuldungsgrad der Stadtgemeinde Kitzbühel. Dort wird dem Überprüfungsausschuss erklärt, warum der Verschuldungsgrad auf 34,28 % gestiegen ist. Herr Pircher erklärt, dass dies nur eine Prozentzahl sei. Die Ermittlung dieser Prozentzahl hängt vom Bruttoergebnis und dem laufenden Schuldendienst zusammen. Die Stadtgemeinde Kitzbühel habe den niedrigsten Schuldenstand seit langem. Dieser beläuft sich im Jahr 2016 auf € 6.555.901,97.

Die restlichen Fragen werden zur vollsten Zufriedenheit des Ausschusses beantwortet.

Zusätzlich gestellte Fragen von GR Schlechter:

a) Wer ist für die Schätzung der Höhe des Aufwandes für die Behindertenhilfe, die dem Land Tirol überwiesen werden muss, verantwortlich?

Herr Pircher erklärt, dass dies vom Land geschätzt werde und die Gemeinden darauf keinen Einfluss haben und diese Gebühr zu bezahlen sei. Für das Haushaltsjahr 2016 wurde vom Land € 105.000,00 zu wenig kalkuliert.

b) Sind die Rücklagen Betriebsmittel?

Herr Pircher bejaht die Frage.

c) Wie viele Stückzahlen der Aktien der Bergbahn AG befinden sich im Besitz der Stadtgemeinde Kitzbühel?

Herr Pircher antwortet, dass er die Anzahl zunächst raussuchen müsse und diese nachliefern werde.

Obmann Katzmayer fragt ob noch Fragen offen seien. GR Nothegger sagt, dass er leider keine Zeit gehabt hätte, um sich vor der Sitzung genauer zu informieren, da er sich im Ausland aufhielt. Deshalb habe er auch keine Fragen.

Festzuhalten ist außerdem, dass bei der Kassaprüfung GR Florian Huber und GR Thomas Nothegger nicht anwesend waren.

Ende der Sitzung: 17.48 Uhr

GR Katzmayr geht auch auf die im Protokoll des Überprüfungsausschusses angeführten Fragen an den Finanzverwalter ein, welche dem Gemeinderatsprotokoll angefügt werden und wie folgt lauten:

**Was hat der Überprüfungsausschuss bei der Vorprüfung des Rechnungsabschlusses besonders zu beachten?**

**1 Wurde der Rechnungsabschluss so rechtzeitig erstellt, dass der Gemeinderat bis spätestens 31. März hierüber beschließen kann?**  
Der Rechnungsabschluss wird dem GR am 27.3.2017 zur Beschlussfassung vorgelegt.

**2 Erfolgte die Übernahme der "Abwicklung Vorjahre" richtig?**

JR Seite 18 - Anfänglicher Stand 2.533.846,02

JR 2016 Seite 8 Gesamtkassenbestand 2.533.846,02

ok

**3 Wurden die Hebesätze und Bemessungsgrundlagen für die Gemeindeabgaben richtig eingetragen (Angaben, wie "siehe Wasserleitungsgebühreordnung etc." sind nicht zulässig)?**

Gemeindeabgaben gleich wie im VA 2016 (JR Seite 7 bis Seite 10)

siehe auf GR Beschluss vom 14.9.2015

ok

**4 Wurde der Kassenabschluss richtig erstellt?**

JR Seite 19

ok

**5 Stimmen die im Kassen(ist)-Abschluss ausgewiesenen Bankbestände mit den tatsächlichen Ständen laut Kontoauszug überein?**  
Kassenabschluss stimmt mit dem Auszug vom 31.12.2016 überein!

ok

**6 Wurde der Rechnungs(Soll)abschluss richtig erstellt?**

JR Seite 23 - € 693.979,23 auch Seite 35 (Z 89) und Seite 41 -(Zeile 87)

ok

**7 Vergleiche bei der Gesamtübersicht des ordentlichen Haushaltes (Gruppenübersicht), bei den einzelnen Gruppen die Voranschlagsbeträge mit den Vorschreibungsbeträgen (Anordnungssoll); wo sind größere Abweichungen zwischen Voranschlag und Rechnung festzustellen, warum sind solche großen Differenzen entstanden?**

JR Seite 22/23

Einnahmen:  
VA 31.524.300  
Anordnungs 38.116.731

Ausgaben:  
31.524.300  
37.986.741

Abzügl. 1/980-910 1.130.170 Ausgleich AO-Haushalt lt. VRV

Differenz: 6.592.431 20,91% 36.856.571 16,91% ok  
 5.332.271

8 Wie hoch waren die anfänglichen Zahlungsrückstände, wie hoch sind die schließlichen Zahlungsrückstände; in welchem Verhältnis stehen sie zu den Gesamteinnahmen oder Gesamtausgaben des ordentlichen Haushaltes; nehmen die Einnahmerückstände laufend zu (Rückschlüsse auf Vorschreibung, Mahnung und Eintreibung der Einnahmen)?

	JR S 150	JR S 186	JR S 190	JR S 190
2013	1.765.708,18	2.156.433,17	1.839.454,61	1.677.356,43

ok

9 Stimmen die beim Gesamtabschluss des ordentlichen und Gesamtabschluss des außerordentlichen Haushalts ausgewiesenen Kassen(wohl)bestände mit den im Kassen(Ist)-Abschluss ausgewiesenen schließlichen Kassenbeständen überein?

	JR 2015	JR 2016
S23 (Kassen(wohl)betrag	1.463.782,48	748.649,59
S91 Istfehlbetrag-DL	-595.927,78	-356.696,35
S95 Istüberschuss	1.665.991,32	1.656.846,84
S27 Istüberschuss AO HH		150.000,00
S 19 Gesamtkassenbestand	2.533.846,02	2.198.800,08

ok

10 Stimmen die im Haushaltsquerschnitt in der Spalte "Vorschreibung laufendes Jahr" ausgewiesenen

Gesamteinnahmen bzw. Gesamtausgaben ordentlicher und außerordentlicher Haushalt mit den diesbezüglichen Summen

Gesamtübersicht ordentlicher Haushalt plus Gesamtübersicht außerordentlicher Haushalt überein?

	JR S 34 Einn.	JR S 35 Ausg.	JR S 190 Ein.	JR S 202 Ao	JR S 190 Ausg.	JR S 202 Ao
JR S 34 Einn.	40.086.389,64		38.680.720,08	1.555.669,56	40.236.389,64	
JR S 35 Ausg.	40.086.389,64		37.986.740,85	1.555.669,56	39.542.410,41	
				Diff.=Jahresübe	Jahresübersct	693.979,23

ok

11 Stimmt der im Haushaltsquerschnitt in der Spalte "Vorschreibung laufendes Jahr" unter der Kennziffer 31 ausgewiesene Personalaufwand mit der Endsumme des Sammelnachweises über den Personalaufwand überein?

	JR 31 - S 35	JR 51
HHQu 31 - S 35	6.658.813,56	6658813,56

ok

12 Stimmen die im Haushaltsquerschnitt in der Spalte "Vorschreibung laufendes Jahr" ausgewiesenen Beträge für die Ausgabenart

Schuldzinsen (Kennzeichen 39), laufende Schuldentilgung (Kennzeichen 40) und einmalige Schuldentilgung (Kennzeichen 75) sowie für die Einnahmenart Darlehensaufnahmen (Kennzeichen 55) mit den in der Aufgliederung des Schuldenstandes nach der Bedeckung ausgewiesenen Gesamtsummen überein?

HHQu 39 S 35	44.996,02	JR Seite 83	48.626,27 €	ok
HHQu 40 S 35	1.044.070,76	JR Seite 83		ok
HHQu 75 S 35	796.542,83	1.840.613,59 JR Seite 83	1.840.613,59 €	ok

13 Stimmt das Rechnungsergebnis laut Haushaltsquerschnittes (Differenz zwischen Gesamteinnahmen und Gesamtausgaben ordentlicher und außerordentlicher Haushalt) mit dem im Rechnungs(Soll)abschluss in der Spalte Gesamthaushalt ausgewiesenen Jahresergebnis überein?

HH Qu 89 S 35	693.979,23	JR S 23	693.979,23	ok
---------------	------------	---------	------------	----

14 Sind im Nachweis über das Finanzvermögen die Rücklagen, Wertpapiere, die gewährten Darlehen etc. vollständig eingetragen?  
Rücklagen S 66 Wertpapiere S 73 gewährte Darlehen - keine Vorhanden

				ok
--	--	--	--	----

15 Wurde die gesetzlich vorgeschriebene Betriebsmittelrücklage angelegt?

Rücklage Seite 66	31.12.2015	2.957.381,96	31.12.2016	4.916.686,98	ok
-------------------	------------	--------------	------------	--------------	----

16 Wurde die Betriebsmittelrücklage am Ende des Jahres wieder aufgefüllt? Prüfe die Bewegungen während des Jahres.  
Kein Abgang - nur Zugänge

		1.959.305,02			ok
--	--	--------------	--	--	----

17 Stimmen die im Haushaltsquerschnitt in der Spalte "Vorschreibung laufendes Jahr" ausgewiesenen Beträge für laufende Rücklagenführungen (Kennzeichen 38), einmalige Rücklagenführungen (Kennzeichen 76) sowie Rücklagenentnahmen (Kennzeichen 56) mit den im Rücklagennachweis ausgewiesenen Summen überein?

HHQu 38 S 35	2.613.052,78	JR Seite 66	2.613.052,78	ok
HHQu 56 S 34	355.179,04	JR Seite 66	355.179,04	ok
HHQu 76 S 35	0,00			

18 Können die im Rücklagennachweis ausgewiesenen Bestände an Rücklagen durch entsprechende Nachweise (Sparbuch, Kontoauszug etc.) belegt werden?

			ja	ok
--	--	--	----	----

19 Ist der Nachweis über den Schuldenstand und Schuldendienst vollständig und richtig ausgefüllt

			ja	ok
--	--	--	----	----

- 20 Sind die ursprünglichen Darlehensbeträge (ohne Abzug von Spesen, Bearbeitungsgebühren, etc.) eingetragen? ja ok
- 21 Wurden sämtliche Darlehen aufsichtsbehördlich genehmigt? ja ok  
JR S 76 und 78
- 22 Wurde den Zinsänderungen Rechnung getragen und die richtigen Zinssätze eingetragen? ja ok
- 23 Wurde die Annuität richtig in Schuldzinsen und Schuldtilgung getrennt? ja ok
- 24 Stimmt der Schuldenstand am Ende des Jahres laut Rechnungsabschluss mit dem Schuldenstand laut Kontoauszug überein? ja ok
- 25 Sind sämtliche Haftungsübernahmen und Beteiligungen der Gemeinde eingetragen? ja ok
- 26 Wann wurden die Überschreitungen genehmigungen vom zuständigen Organ beschlossen?  
Nach Bekanntwerden - hauptsächlich GR 19.12.2016 ja ok
- 27 Sind die Erläuterungen zu den Abweichungen gegenüber dem Voranschlag angeführt?  
JR S 12 - 16 ja ok
- 28 Liegt ein Beschluss des Gemeinderates vor, ab welcher Höhe die Abweichungen zu begründen sind?  
lt. VA 2016 - GR vom 14.12.2015 S 5 ja ok
- 29 Wurden im Nachweis der voranschlagswirksamen Gebarung die schließlichen Bestände des Vorjahres richtig übernommen?  
JR 2015 S 90 1.079.111,93 JR 2016 S 90 1.079.111,96 ok  
JR 2015 S 90 483.184,15 JR 2016 S 90 483.184,15 ok
- 30 Wurden bei Sammelkonten am Jahresende die offenen Einzelposten verzeichnet? ja ok
- 31 Auf welche Umstände sind die Rechnungsergebnisse der einzelnen außerordentlichen Vorhaben zurückzuführen (Überfinanzierungen durch vorzeitige Darlehenszahlungen, wurden Fördermittel nicht rechtzeitig angefordert etc.)? Keine Sammelkonten! ok
- |     |                           |  |
|-----|---------------------------|--|
| 030 | Bauamt KFZ Ankauf         | VW E-up aus KFZ Rücklage                                 |
| 163 | Feuerwehr                 | Rüstlöschfahrzeug MAN aus Kfz Rücklage + Landes FW Fonds |
| 420 | Kurz- und Übergangspflege | Kreditfinanzierung geplant - jedoch aus OH bedient       |

**32 Analyse der Übersicht "Vergleich mit Vorjahren bzw. Ermittlung der Finanzlage (welche Entwicklungen sind einnahmenseitig und ausgabenseitig erkennbar)?"**

JR S 45

Der Verschuldungsgrad entwickelt von 2013 18,16 % 2014 12,13 % und 2015 mit 29,76 % und 2016 auf 34,28 %  
Das Bruttoergebnis sank auf € 3.177.115,55. Durch Bildung von Rücklagen erhöhten sich die Fortdauernden Ausgaben.  
Wir haben den niedrigsten Kreditstand mit € 6.555.901,97 seit langer Zeit.

ok

**33 Stichprobenweise Überprüfung, ob die nach Abschluss der Sachkonten und Bücher dort ausgewiesenen Beträge richtig in den Rechnungsabschluss übernommen wurden. Liegen die Erfolgsrechnungen und die Vermögensbilanzen der wirtschaftlichen Gemeindeunternehmen, die einen Bestandteil des Rechnungsabschlusses der Gemeinde bilden, dem Rechnungsabschluss bei?**

Die Gemeindeunternehmen Elektrowerk/Wasserwerk und städt. Schwarzseebad liegen dem Re.Abschluss bei.

ok

**34 Stimmen die Anfangsstände des abzuschließenden Jahres des -Nachweises über den Stand der gewährten Darlehen**

JR 2015 S 83

8.396.515,56

JR 2016 S 83

8.396.515,56

ok

**35 Nachweises der Rücklagen, Wertpapiere und Beteiligungen sowie der übernommenen Haftungen.**

bereits mit Frage 14 abgehandelt

ok

**36 Nachweises der Leasingverpflichtungen.**

keine Leasingverpflichtungen bei Stadtgem. Kitzbühel

ok

**37 Nachweises über den Schuldenstand und Schuldendienst nach der Bedeckung des Schuldendienstes**

JR 2016 S 81

ok

**38 Nachweises der voranschlagsunwirksamen Gebarung (Vorschüsse, Verwahrgelder) mit den Endständen des Rechnungsabschlusses des Vorjahres überein?**

bereits mit Frage 29 abgehandelt

ok

Sodann stellt VB Ing. Eilenberger folgenden Antrag:

**Antrag an den Gemeinderat der Stadt Kitzbühel zur Beschlussfassung:**

Der Vorsitzende stellt an den Gemeinderat der Stadt Kitzbühel den **A n t r a g**, den vorgelegten Rechnungsabschluss der Stadtgemeinde Kitzbühel sowie die Rechnungsabschlüsse des städtischen Elektrowerkes, des städtischen Wasserwerkes und des städtischen Schwarzseebetriebes Kitzbühel für das Jahr 2016 gemäß § 108 Abs. 2 TGO 2001 mit folgenden Ergebnissen zu genehmigen und dem Bürgermeister als Rechnungsleger gemäß § 108 Abs. 3 TGO 2001 die Entlastung zu erteilen.

<b>Jahresrechnung der Stadtgemeinde Kitzbühel:</b>	Einnahmen- vorschreibung	Ausgaben- vorschreibung	Rechnungs- ergebnis
Ordentlicher Haushalt	38.680.720,08 €	37.986.740,85 €	693.979,23 €
Außerordentlicher Haushalt	1.555.669,56 €	1.555.669,56 €	0,00 €
<b>Gesamthaushalt</b>	<b>40.236.389,64 €</b>	<b>39.542.410,41 €</b>	<b>693.979,23 €</b>
	Gesamtabstättungs- abschluss	Tatsächlicher Kassenbestand	Differenz
Kassenbestand zum Ende des Rechnungsjahres	2.198.800,08 €	2.198.800,08 €	0,00 €

**Jahresabschluss des städt. Elektrizitätswerkes Kitzbühel:**

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	727.452,76 €
Außerordentliche Erträge	0,00 €
Außerordentlicher Aufwand	0,00 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-223.103,42 €
= Jahresüberschuss	504.349,34 €
Zuweisung an unbesteuerbare Rücklagen	0,00 €
<b>= BILANZGEWINN</b>	<b>504.349,34 €</b>

**Jahresabschluss des städt. Wasserwerkes Kitzbühel:**

Ergebnis vor Steuern	469.458,91 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 €
= Jahresüberschuss	469.458,91 €
Zuweisung an unbesteuerbare Rücklagen	0,00 €
<b>= BILANZGEWINN</b>	<b>469.458,91 €</b>

**Jahresabschluss des städt. Schwarzseebetriebes Kitzbühel:**

Ergebnis vor Steuern	-155.225,52 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 €
= Jahresfehlbetrag	-155.225,52 €
Zuweisung an unbesteuerbare Rücklagen	0,00 €
<b>=BILANZVERLUST</b>	<b>-155.225,52 €</b>

Die Beschlussfassung zu diesem Antrag erfolgt mit 15 Ja-Stimmen bei 3 Stimmenthaltungen (Enthaltungen gelten gemäß § 45 Abs. 2, 2. Satz TGO 2001 als Ablehnung).

Bürgermeister Dr. Winkler betritt um 20.10 Uhr den Sitzungssaal und übernimmt wieder den Vorsitz.

## **2) Altenwohnheim Kitzbühel BH – Liquiditätsüberbrückung**

Nach Vorbereitung im Stadtrat wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Laut Antrag der Eigentümervereiner der Altenwohnheim Kitzbühel GmbH soll ein Betrag von € 250.000,00 zur Liquiditätsüberbrückung zur Verfügung gestellt werden. Da im Budget 2017 ein derartiger Betrag nicht vorgesehen ist, soll dies in Form einer vorläufigen Zurverfügungstellung durch die Stadtgemeinde (Haushaltsstelle 9/000-2799) bis zum 29.12.2017 erfolgen.

Der Bürgermeister erklärt dazu, diese Liquiditätsüberbrückung aufgrund folgender Umstände notwendig ist:

Die Anstellung von Leiharbeitskräften musste bis Ende März 2017 verlängert werden, was einen erhöhten Personalaufwand zur Folge hat.

Durch einen unvorhergesehenen und außergewöhnlichen hohen Abgang an AWH-Bewohnern seit Oktober 2016 sind die Auslastung und damit auch die Einnahmen deutlich zurückgegangen. Durch die Eröffnung der Kurz- und Übergangspflege sind Ausgaben entstanden, die sich erst im Laufe des Jahres wieder ausgleichen (z.B. über Transferzahlungen des Landes Tirol).

Über Nachfrage von EGR Mag. Filzer hinsichtlich der Finanzgebarung des Altenwohnheimes teilt der Bürgermeister mit, dass eine solche im Rahmen des Rechnungsabschlusses nicht vorzulegen ist, da es sich um eine ausgelagerte Gesellschaft mit beschränkter Haftung handelt. EGR Mag. Filzer wünscht einen Finanzbericht von allen ausgelagerten Gesellschaften. Der Bürgermeister erklärt, dass dies selbstverständlich erfolgen kann, der Überprüfungsausschuss soll dies vorbereiten und dem Gemeinderat Bericht erstatten.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat den oben formulierten Antrag zur Liquiditätsüberbrückung für die Altenwohnheim Kitzbühel GmbH mit 17 Ja-Stimmen, bei einer Nein-Stimme und einer Stimmenthaltung (Enthaltung gilt gemäß § 45 Abs. 2, 2. Satz TGO 2001 als Ablehnung).

### **B) Überprüfungsausschuss:** Referent GR Jürgen Katzmayr

#### **Vorlage der Kassaprüfungsniederschrift gemäß § 112 Tiroler Gemeindeordnung 2001**

Der Referent berichtet über die am 06.03.2017 durchgeführte Kassaprüfung durch den Überprüfungsausschuss gemäß § 110 TGO. Er gibt die aufgenommene Kassaprüfungsniederschrift wider, die Prüfung ergab keinerlei Beanstandungen.

### **C) Soziales und Wohnungswesen**

GRin Haidegger erklärt, dass der Punkt 2) Anpassung der Wohnungsvergaberichtlinien noch nicht beschlussreif ist und ersucht diesen von der Tagesordnung zu nehmen und dem Ausschuss für Wohnungen zur Vorberatung und Beschlussempfehlung zuzuweisen. Der Gemeinderat erklärt sich  einstimmig  (18 Ja-Stimmen; GRin Mag. (FH) Andrea Watzl ist bei der Abstimmung nicht anwesend) einverstanden.

## **Wohnungsvergaben**

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

Die Wohnung in der Siedlung Frieden 11, Top 18 (ehemals Frau Anna Stampfer – 52,83 m<sup>2</sup>) an **Herrn Stefan Wenzel (Paar)**, Siedlung Frieden 41, Kitzbühel.

Die Wohnung in der Siedlung Frieden 43, Top 62 (ehemals Frau Simone Viertler – 56,17 m<sup>2</sup>) an **Frau Alexandra Engl (Paar)**, Siedlung Frieden 2/2, Kitzbühel.

Die Mietkaufwohnung im Einfangweg 30, Top B 2 (ehemals Herr Tobias Nagele – 79 m<sup>2</sup>) an **Frau Katharina Kujal (Paar)**, Rennfeld 26/2/8, Kitzbühel.

Die Wohnung in Sinwell 36, Top 26 (ehemals Frau Katrin Muntigl – 100,39 m<sup>2</sup>) an **Herrn Zoran Vasiljevic (Paar und 2 Töchter)**, Siedlung Badhaus 13/38, Kitzbühel.

Die Wohnung in der Siedlung Frieden 41, Top 47 (ehemals Herr Stanimir Mair – 53 m<sup>2</sup>) an **Frau Waltraud Schiff**, Bichlnweg 22/10, Kitzbühel.

Die Wohnung in der Siedlung Badhaus 11, Top 6 (Neubau – 51,76 m<sup>2</sup>) an **Frau Annemarie Rytir**, Jochbergerstraße 129/6 b, Kitzbühel.

GR Gamper entschuldigt sich bei GRin Haidegger, dass er sie bei der letzten GR-Sitzung betreffend der Vergabe an Frau Rytir in Schwierigkeiten gebracht hat. Er teilt mit, mittlerweile auch ein klärendes Gespräch mit Frau Rytir geführt zu haben.

**D) Bau und Raumordnung:** Referent GR Georg Wurzenrainer

### **Flächenwidmungspläne:**

#### **1) Kitzbüheler Ski Club (K.S.C) , Kitzbühel;**

Umwidmung des Gst 3823/1 (zum Teil) KG Kitzbühel-Land (Hahnenkamm) von derzeit Freiland gemäß § 41 TROG 2016 in künftig Sonderfläche standortgebunden gemäß § 43 Abs. 1 a TROG 2016, Festlegung Erläuterung: Lagergebäude des Kitzbüheler Ski Clubs, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 20.02.2017, Planungsnummer: 411-2017-00007.

Der Planentwurf wird auf der digitalen Präsentationstafel gezeigt und vom Referenten, unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Sitzung des Ausschusses für Bau und Raumordnung, erörtert.

Protokoll Ausschuss:

*Die gegenständliche Teilfläche befindet sich rund 130 m südöstlich der Seidlalm und ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Kitzbühel als Freiland gem. § 41 TROG 2016 ausgewiesen.*

*Der Stadtbaumeister berichtet, dass der Kitzbüheler Ski Club von Herrn Kofler eine rund 299 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Gst 3823/1 erworben hat, um ein Gebäude zur Lagerung von Sicherheitsmaterialien für das Hahnenkammrennen zu errichten. Aus diesem Grund wurde um*

*eine Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der betreffenden Teilfläche des Gst 3832/1 KG Kitzbühel-Land (Hahnenkamm) angesucht.*

*Nach Diskussion befürwortet der Ausschuss einstimmig (6 Ja) die Auflage und die gleichzeitige Beschlussfassung zur Umwidmung des Gst 3823/1 (zum Teil) KG Kitzbühel-Land (Hahnenkamm) von derzeit Freiland gemäß § 41 TROG 2016 in künftig Sonderfläche standortgebunden gemäß § 43 Abs. 1 a TROG 2016, Festlegung Erläuterung: Lagergebäude des Kitzbüheler Ski Clubs, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 20.02.2017, Planungsnummer: 411-2017-00007.*

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) den vorliegenden Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes aufzulegen. Gleichzeitig wird gemäß § 71 Abs. 1 lit. a TROG 2016 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst. Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird (Erst- und Zweitbeschluss).

## **2) ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH, Innsbruck;**

Umwidmung des Gst 3454/2 (zum Teil) KG Kitzbühel-Land (Bahnhofstraße) von derzeit Freiland gemäß § 41 TROG 2016 in künftig allgemeines Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 2 TROG 2016, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 06.02.2017, Planungsnummer: 411-2017-00006.

Der Planentwurf wird auf der digitalen Präsentationstafel gezeigt und vom Referenten, unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Sitzung des Ausschusses für Bau und Raumordnung, erörtert.

Protokoll Ausschuss:

*Die betreffende Teilfläche des Gst 3454/2 (zum Teil) KG Kitzbühel-Land (Bahnhofstraße) befindet sich östlich des am Achenweg gelegenen Gst 2002/7. Dieses ist rund 4 m breit und hat ein Flächenausmaß von ca. 116 m<sup>2</sup>. Die Raiffeisenbank beabsichtigt, diese Grundstücksfläche zu erwerben, mit ihrem Gst 2002/7 zu vereinigen und das Grundstück mit einem Büro-/Verwaltungsgebäude zu bebauen. Um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird um die Widmungsergänzung ersucht. Die kommunale Infrastruktur (Wasser, Kanal, Strom etc.) ist im Nahbereich bereits vorhanden.*

*EGR Ing. Bertsch regt an, Verbreiterungsmöglichkeiten für die Achenpromenade in der zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen. Auch die Möglichkeit einer Querschließung zwischen der Bahnhofstraße und der Achenpromenade wäre sinnvoll.*

*Nach Diskussion befürwortet der Ausschuss einstimmig (6 Ja) die Auflage zur Umwidmung des Gst 3454/2 (zum Teil) KG Kitzbühel-Land (Bahnhofstraße) von derzeit Freiland gemäß § 41 TROG 2016 in künftig allgemeines Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 2 TROG 2016, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 06.02.2017, Planungsnummer: 411-2017-00006.*

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) den vorliegenden Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes aufzulegen (Erstbeschluss).

### 3) Signe Reisch, Kitzbühel;

Umwidmung der Gste 3518/2, 3518/4 und .1650 (zur Gänze) je KG Kitzbühel-Land (Ried Ecking) von derzeit Freiland gemäß § 41 TROG 2016 in künftig Sonderfläche standortgebunden gemäß § 43 Abs. 1 a TROG 2016, Festlegung Erläuterung: Personalwohnhaus, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 17.01.2017, Planungsnummer: 411-2016-00028.

Der Planentwurf wird auf der digitalen Präsentationstafel gezeigt und vom Referenten, unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Sitzung des Ausschusses für Bau und Raumordnung, erörtert.

Protokoll Ausschuss:

*Die gegenständlichen Gste 3518/2, 3518/4 und .1650 (zur Gänze) je KG Kitzbühel-Land (Ried Ecking) befinden sich südlich der Brixentalstraße zwischen den Ortsteilen Gundhabing und Am See. Das Planungsgebiet ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Die westlich und östlich an das Planungsgebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Laut dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan befinden sich die Gste 3518/2, 3518/4 und .1650 genauso wie die umliegenden Flächen im Freiland gemäß § 41 TROG 2016.*

*Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt ausgehend von der Brixentalstraße auf Gst 4050 über einen im Bereich des Gst 3518/1 verlaufenden Servitutsweg. Die sonstige kommunale Infrastruktur (Wasser, Kanal, Strom etc.) ist im Bestand des Planungsgebietes bereits vorhanden.*

*Frau Signe Reisch ist Eigentümerin der Gste 3518/2, 3518/4 und .1650. Es ist beabsichtigt die Parzellen zu vereinigen und ein Mitarbeiterwohnhaus mit insgesamt 32 Wohneinheiten und einer Tiefgarage zu errichten. Die Größe der Wohnungseinheiten wird mit 19 m<sup>2</sup> bis 33 m<sup>2</sup> angegeben. Im Dachgeschoß des rückversetzten Objektteils, sind zwei größere Wohneinheiten vorgesehen. Die Größe beträgt ca. je 110 m<sup>2</sup>. Diese zwei größeren Einheiten sind für den Geschäftsführer und einen höheren Bediensteten des eigenen Betriebes vorgesehen. Den Ausschussmitgliedern werden die Planunterlagen zum Projekt zur Kenntnis gebracht und erläutert. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des Flächenwidmungsplanes im gegenständlichen Planungsbereich erforderlich.*

*Grundsätzlich wird vom Ausschuss das Projekt zur Schaffung von Mitarbeiterwohnungen positiv zur Kenntnis genommen. Der geplante Neubau wirkt optisch doppelt so groß wie der Bestand. Da die Liegenschaft im westlichen Einfahrtsbereich von Kitzbühel exponiert solitär situiert ist, muss in der allgemeinen Erscheinung und hinsichtlich der Größen-ausdehnung des Objektes mit Bedacht vorgegangen werden. Eine Überarbeitung der Plan-unterlagen ist erforderlich. Bis zur Fassung des Erlassungsbeschlusses sind die geänderten Planunterlagen vorzulegen.*

*Nach Diskussion befürwortet der Ausschuss einstimmig (6 Ja) die Auflage zur Umwidmung der Gste 3518/2, 3518/4 und .1650 (zur Gänze) je KG Kitzbühel-Land (Ried Ecking) von derzeit Freiland gemäß § 41 TROG 2016 in künftig Sonderfläche standortgebunden gemäß § 43 Abs. 1 a TROG 2016, Festlegung Erläuterung: Personalwohnhaus, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 17.01.2017, Planungsnummer: 411-2016-00028.*

Auf Nachfrage von GRin Margit Luxner betreffend der Zufahrt zu den Grundstücken der Widmungswerberin und der Ladezone während der Hahnenkammrennen erklärt der Stadtbau-meister, dass die Zufahrt über die westlich zum Gst. 3518/4 angrenzende Nachbarliegenschaft erfolgt und durch eine Dienstbarkeit rechtlich abgesichert ist. Die gleiche Zufahrt wird auch für die Ladezone während der Hahnenkammrennen benützt. Ergänzend führt der Stadtamtsdirektor

aus, dass die Widmungswerberin als Dienstbarkeitsberechtigte nicht bestimmen kann, ob der Grundeigentümer auch jemand anderen die Zufahrt gestattet oder nicht.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat mit 18 Ja-Stimmen bei 1 Stimmenthaltung (Enthaltung gilt gemäß § 45 Abs. 2 zweiter Satz TGO 2001 als Ablehnung) den vorliegenden Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes aufzulegen (Erstbeschluss).

#### **4) Dieter Dünser, Kitzbühel;**

Umwidmung des Gst 2076/3 (zur Gänze) KG Kitzbühel-Land (Achenweg) von derzeit Gewerbe- und Industriegebiet gemäß § 39 Abs. 1 TROG 2016 in künftig allgemeines Mischgebiet mit beschränkter Wohnnutzung gemäß § 40 Abs. 6 TROG 2016 mit eingeschränkter Baulandeignung gemäß § 37 Abs. 3, 4 und 5, Festlegung Zähler: 2, Festlegung Erläuterung: Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 01.03.2017, Planungsnummer: 411-2016-00024.

Der Planentwurf wird auf der digitalen Präsentationstafel gezeigt und vom Referenten, unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Sitzung des Ausschusses für Bau und Raumordnung, erörtert.

Protokoll Ausschuss:

*Herr Dünser ist Betreiber eines Schlüsseldienstes und Eigentümer der Liegenschaft Gst 2076/3 im Bereich des Gewerbegebietes Pancherifeld. Die gegenständliche Parzelle ist derzeit als Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 39 Abs. 1 TROG 2016 ausgewiesen. Auf dieser Grundparzelle steht das Wohnhaus des Betriebseigentümers mit einer Werkstätte. Nun soll eine zusätzliche Wohneinheit für den Sohn, welcher auch im Betrieb arbeitet und diesen übernehmen soll, geschaffen werden. Mit der im Gewerbe- und Industriegebiet zulässigen Vergrößerung der Baumasse für Wohnzwecke um 20 %, höchstens jedoch um 300 m<sup>3</sup>, wird nicht das Auslangen gefunden. Um die geplante Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit für den Sohn des Betriebsinhabers zu ermöglichen, ist daher eine Änderung des Flächenwidmungsplanes erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bauverfahrens, Auflagen hinsichtlich Lärmschutz wie der Einbau von Schallschutzfenstern, zu erteilen sind. Damit soll verhindert werden, dass durch die Widmungsänderung keine Einschränkungen der Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe entstehen.*

*Nach Diskussion befürwortet der Ausschuss einstimmig (6 Ja) die Auflage zur Umwidmung des Gst 2076/3 (zur Gänze) KG Kitzbühel-Land (Achenweg) von derzeit Gewerbe- und Industriegebiet gemäß § 39 Abs. 1 TROG 2016 in künftig allgemeines Mischgebiet mit beschränkter Wohnnutzung gemäß § 40 Abs. 6 TROG 2016 mit eingeschränkter Baulandeignung gemäß § 37 Abs. 3, 4 und 5, Festlegung Zähler: 2, Festlegung Erläuterung: Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 01.03.2017, Planungsnummer: 411-2016-00024.*

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (18 Ja-Stimmen; GR H. Huber ist bei der Abstimmung nicht anwesend) den vorliegenden Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes aufzulegen (Erstbeschluss).

**5) Anton Koidl, Aurach;**

Umwidmung des Gst 11 (zum Teil) KG Kitzbühel-Land (Blaufeldalm) von derzeit Freiland gemäß § 41 TROG 2016 in künftig Sonderfläche sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen gemäß § 47 TROG 2016, Festlegung Gebäudearten oder Nutzungen, Festlegung Zähler: 11, Festlegung Erläuterung: Stallgebäude, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 09.12.2016, Planungsnummer: 411-2016-00023.

Der Planentwurf wird auf der digitalen Präsentationstafel gezeigt und vom Referenten, unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Sitzung des Ausschusses für Bau und Raumordnung, erörtert.

Protokoll Ausschuss:

*Herr Koidl ist Eigentümer der Blaufeldalm. Bewirtschaftungsflächen befinden sich auf Auracher und Kitzbüheler Gemeindegebiet. Der bestehende Viehunterstand steht auf Kitzbüheler Gemeindegebiet. Dieser kann wegen Baufälligkeit nicht mehr genutzt werden und ist daher neu zu errichten. Eine Beurteilung hinsichtlich der landwirtschaftlichen Notwendigkeit liegt vor. Es wird betont, dass dieses Gebäude ausschließlich als Viehunterstand vorgesehen und verwendet wird und keine Aufenthaltsräume geplant sind.*

*Nach Diskussion befürwortet der Ausschuss einstimmig (6 Ja) die Auflage zur Umwidmung des Gst 11 (zum Teil) KG Kitzbühel-Land (Blaufeldalm) von derzeit Freiland gemäß § 41 TROG 2016 in künftig Sonderfläche sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen gemäß § 47 TROG 2016, Festlegung Gebäudearten oder Nutzungen, Festlegung Zähler: 11, Festlegung Erläuterung: Stallgebäude, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 09.12.2016, Planungsnummer: 411-2016-00023.*

EGR Mag. Filzer stellt die Frage, ob dieser Stall bereits errichtet worden sei. Er hat sich die Örtlichkeit angesehen, es steht bereits ein Stallgebäude. GRin Haidacher erklärt, im Winter bei einer Tiefschneeabfahrt über die Blaufeldalm einen Stall gesehen zu haben. Bisher war ihr nicht bewusst, dass es sich um das gegenständliche Stallgebäude handelt, aufgrund der Schilderung von EGR Mag. Filzer ist wohl davon auszugehen. EGR Mag. Filzer und GRin Haidacher fordern eine genaue Prüfung und beantragen, die Angelegenheit an den Ausschuss für Bau und Raumordnung zurückzuverweisen.

Bürgermeister Dr. Winkler lässt über den vorliegenden Antrag abstimmen. Der Gemeinderat beschließt einstimmig (19 Ja-Stimmen) die vorliegende Widmungsangelegenheit an den Ausschuss für Bau und Raumordnung zurückzuverweisen.

Der Bürgermeister erteilt dem Stadtbaumeister den Auftrag zur Prüfung, ob das Stallgebäude tatsächlich bereits errichtet ist und falls dies der Fall ist, das gemäß Tiroler Bauordnung vorgesehene Verfahren zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes einzuleiten.

## **Beschlussfassungen nach Kundmachung:**

### **6) MPreis Warenvertriebs GmbH, Völs;**

Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes (1. Änderung) im Bereich des Gst 1667/9 (zur Gänze) KG Kitzbühel-Land (Jochberger Straße) entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 28.10.2016, Planungsnummer: aend1\_b8\_kiz16025\_v1.

Der Referent erläutert die Behandlung im Ausschuss für Bau und Raumordnung.

Protokoll Ausschuss:

*Die Mitglieder des Ausschusses für Bau und Raumordnung werden in Kenntnis gesetzt, dass der Werbepylon abgebaut wurde. Die Firmenschilder wurden an der Gebäudefront angebracht. Ein Foto wird den Ausschussmitgliedern präsentiert. Die Vorgaben der Stadtgemeinde für die Fassung des Erlassungsbeschlusses sind somit erfüllt.*

*Der Auflagebeschluss wurde entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 28.10.2016 Planungsnummer: aend1\_b8\_kiz16025\_v1 in der Sitzung des Gemeinderates vom 19.12.2016 gefasst und ist vom 02.01.2017 bis 01.02.2017 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.*

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

*Der Ausschuss befürwortet (6 Ja) die Beschlussfassung zur Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes (1. Änderung) im Bereich des Gst 1667/9 (zur Gänze) KG Kitzbühel-Land (Jochberger Straße) entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 28.10.2016, Planungsnummer: aend1\_b8\_kiz16025\_v1.*

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (18 Ja-Stimmen; GR Gamper ist bei der Abstimmung nicht anwesend) die Erlassung des vorliegenden Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes (1. Änderung).

### **7) Stadtgemeinde Kitzbühel;**

Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gste 3139/2, 3139/3, 3139/4, 3139/5, 3139/6, 4144, 3112/2, 3113/1, 3113/8, 3113/10, 3113/12, 3113/18, 3113/19, 3113/20, 3113/21, 3113/22, 3113/24, 3113/25, 3113/29, 3113/30, 3113/32, 3115/1, 3139/7, .1022, .1046, 4190 und .1067 je KG Kitzbühel-Land (Franz-Walde-Weg/Pfarrau) entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 07.11.2016, Projektnummer: b2\_kiz15025\_v3.

Der Referent erläutert die Behandlungen im Ausschuss für Bau und Raumordnung und verweist darauf, dass die Auflage des Entwurfes des gegenständlichen Bebauungsplanes (Erstbeschluss) vom Gemeinderat in der Sitzung vom 14.11.2016 gefasst wurde, nachdem den Stellungnahmen von Dr. Manfred Rupert und Mag. Harald Rupert keine Folge gegeben und der Stellungnahme von Stefan Klapeer teilweise Folge gegeben wurde. Dazu ist von Dr. Manfred Rupert und Mag. Harald Rupert fristgerecht wiederum eine Stellungnahme eingelangt, mit der sich der Raumplaner und der Ausschuss für Bau und Raumordnung befasst haben. Weitere, jedoch verspätete, Stellungnahmen sind nach Ende der Auflage- und Stellungnahmefrist, und zwar erst am 13.02.2017, eingelangt. Bei der Gemeinderatssitzung am 13.02.2017 wurde die Stellungnahme von

Dr. Manfred Rupert und Mag. Harald Rupert nicht behandelt und die Angelegenheit zur neuerlichen Vorberatung und Beschlussempfehlung an den Ausschuss zurückverwiesen.

Protokoll Ausschuss vom 23.01.2017:

*Der Auflagebeschluss wurde entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 07.11.2016, Projektnummer: b2\_kiz15025\_v3 in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2016 gefasst und ist vom 28.11.2016 bis 28.12.2016 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.*

*Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind Stellungnahmen eingelangt von:  
Nr. 1: Mag. Harald Rupert, Dr. Manfred Rupert, Franz-Walde-Weg 13, 6370 Kitzbühel*

*Die vorgebrachten Einwände wurden vom Raumplaner DI Rauch, auf ihre raumordnungsfachliche Vertretbarkeit entsprechend geprüft. Die schriftliche Stellungnahme des Raumplaners sowie der wesentliche Inhalt der eingebrachten Stellungnahmen, welche vom Raumplaner DI Rauch in seiner Stellungnahme zusammengefasst wurden, wird den Ausschussmitgliedern vollinhaltlich, wie folgt, zur Kenntnis gebracht:*

***Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist eingegangenen Stellungnahmen:***

*Der Entwurf des Bebauungsplanes B2 Pfarrau Pfarrau/Franz-Walde-Weg lag vom 28.11.2016 bis einschließlich 27.12.2016 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während der Auflage- und Stellungnahmefrist zur neuerlichen 1. Auflage langte eine Stellungnahme ein:*

*Nr. 1: Mag. Harald Rupert, Dr. Manfred Rupert, Franz-Walde-Weg 13, 6370 Kitzbühel;  
Eingangsstempel: 04.01.2017*

***3. Inhalte der Stellungnahmen und raumplanungsfachliche Beurteilung:***

*Im Folgenden wird zunächst der Inhalt der Stellungnahme kurz dargestellt. Es folgt eine raumplanungsfachliche Beurteilung, die von Schlussfolgerungen und einer Empfehlung abgeschlossen wird.*

*Stellungnahme Nr. 1:*

*Mag. Harald und Dr. Manfred Rupert stellen als Eigentümer der Liegenschaft 3113/18 fest, dass trotz der Stellungnahme vom 19.07.2016, in der eine Ungleichbehandlung durch die Änderung des Bebauungsplanes aufgezeigt worden sei, in der Gemeinderatssitzung vom 14.11.2016 die Änderung des Bebauungsplanes auf Empfehlung der Planalp ZT GmbH beschlossen worden sei. Die geäußerten Einwände hätten keine Berücksichtigung gefunden. Die Einwände seien nicht widerlegt worden, die Beschlussfassung sei nicht erklärt worden. Man sehe sich einer willkürlichen Wertminderung des Grundstückes 3113/18 durch die Planalp ZT GmbH gegenüber.*

*Man wiederhole vollinhaltlich die Stellungnahme vom 19.07.2016. In der Stellungnahme zur 1. Auflage des Bebauungsplanes (vgl. raumplanerische Beurteilung vom 30.08.2016) führen Mag. Harald und Dr. Manfred Rupert an, dass man es für eine allfällige künftige Bebauung als gerecht erachte, die Bebauungsparameter in Korrespondenz zu den angrenzenden Objekten und der weiteren Bebauung am Franz-Walde-Weg festzulegen. Man dürfe im Vergleich zu den bestehenden Objekten in der Nachbarschaft nicht benachteiligt werden. Schon der Vergleich*

mit dem direkt angrenzenden Nachbarn (Franz-Walde-Weg 18/20) zeige Unterschiede auf. Während die Nutzflächendichte für das Gst 3113/18 0,25 betragen sollte, sind sie bei allen drei ostseitig folgenden Objekten mit 0,35 festgelegt. Die betreffenden Grundstücke würden eine gleiche bzw. wesentlich schlechtere Exposition besitzen und eine gleiche bzw. wesentlich geringere Bauplatzgröße aufweisen. Ein gleiches Missverhältnis bestehe hinsichtlich der Baumassendichte. Man sehe darin eine deutliche, nicht nachvollziehbare Benachteiligung. Es sei weiter erwähnt, dass man im Jahr 2002 die Errichtung der Sozialwohnanlage der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden unterstützt habe.

Weiter bitte man um konkrete Klärung folgender Fragen:

- Was sind die Gründe für eine Minderung der maximalen Nutzflächendichte von 0,35 auf 0,25 sowie der Höchstbaudichte von 1,2 auf 1,0? [Frage 1]
- Warum gelten diese Werte nur für zwei von neun Grundstücken in ähnlicher Lage entlang des Franz-Walde-Wegs bzw. zwei von zwanzig vom Bebauungsplan umfassten Grundstücken? [Frage 2]

#### Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1:

Der Entwurf des Bebauungsplanes B2 Pfarrau Pfarrau/Franz-Walde-Weg lag vom 20.06.2016 bis einschließlich 19.07.2016 erstmalig zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Aufgrund eingelangter Stellungnahmen wurde der Entwurf geringfügig überarbeitet. Die für das Gst 3113/18 getroffenen Festlegungen blieben bei der Überarbeitung unverändert, da die dazu vorgebrachten Einwände als nicht stichhaltig beurteilt wurden. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde nun vom 28.11.2016 bis einschließlich 27.12.2016 wieder über 4 Wochen aufgelegt (neuerliche 1. Auflage).

In der zur aktuellen Auflage vorliegenden Stellungnahme der Einschreiter wird wiederholt eine „Änderung“ des Bebauungsplanes bzw. eine „Minderung“ der Dichtefestlegungen angesprochen. Es wird festgehalten, dass es sich im gegenständlichen Fall um eine Neuerlassung eines Bebauungsplanes handelt. Im Bereich des Planungsgebietes bestand bisher lediglich für das benachbarte Gst 3113/19 ein Bebauungsplan, welcher eine Grundlage für die gegenständliche Planung darstellt. Für die Parzelle der Einschreiter bestand bisher kein Bebauungsplan.

Im Folgenden werden im wesentlichen die in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahmen zur Auflage vom 20.06.2016 bis 19.07.2016 vorgebrachten Punkte zur Begründung der Bebauungsparameter, erneut angeführt. Nach Ansicht des Verfassers sind insbesondere die vom Einschreiter beanstandeten Dichtefestlegungen bereits in der damaligen raumplanungsfachlichen Beurteilung in ausreichender Form begründet worden.

Die Festlegung der Bebauungsbestimmungen orientiert sich beim gegenständlichen Bebauungsplan an den Vorgaben der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungs-konzeptes, dem bisher für die unmittelbar westlich des Gst 3118/18 gelegene Grundparzelle gültigen Bebauungsplanes (Pfarrau A1/E1 – Krassnig), dem Umfeld sowie dem Bestand des Planungsgebietes.

Hinsichtlich der für das Gst 3118/18 getroffenen Dichtefestlegungen (vgl. Frage 1) ist darauf hinzuweisen, dass diese aus raumplanungsfachlicher Sicht eher an der westlich angrenzenden Grundparzelle zu orientieren ist, denn an den ostseitig gelegenen. Die ostseitig gelegenen Grundparzellen werden zwar ebenfalls über den Franz-Walde-Weg erschlossen, sie sind im Gegensatz zu Gst 3113/18 allerdings bereits bebaut. Im Bereich dieser Parzellen haben die

*Festlegungen des Bebauungsplanes jedenfalls auch den Bestand zu berücksichtigen. Das Gst 3118/18 ist noch frei von Bauungen. Die Festlegungen orientieren sich daher grundsätzlich am bisher für die unmittelbar westlich gelegenen Gst 3113/19 gültigen Bebauungsplan. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes war die Bebauung des Gst 3113/19 gerade im Gange.*

*Grundsätzlich sind die westlich und östlich am Franz-Walde-Weg gelegenen Parzellen hinsichtlich ihrer Lage mit dem Gst 3113/18 vergleichbar. Die Differenzierung in Hinsicht auf die Dichtefestlegungen (vgl. Frage 2) begründet sich weiter durch die Grundstückskonfiguration. Die Grundstückskonfiguration des Gst 3113/18 erfordert eine stärkere Beschränkung von Baumassendichte und Nutzflächendichte. Die östlich gelegenen Grundparzellen weisen durch die Grundstückskonfiguration guter baulicher Nutzbarkeit ein Flächenausmaß von rund 689 m<sup>2</sup> (Gst 3113/12), 720 m<sup>2</sup> (Gst 3113/10) bzw. 527 m<sup>2</sup> (Gst 3113/8) auf, das westlich gelegene Gst 3113/19 umfasst rd. 890 m<sup>2</sup>. Das Gst 3118/18 hat eine Fläche von rund 722 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Grundstückskonfiguration (spitze Ausbuchtung im Südosten) und der insgesamt großen Höhendifferenz in exponierter Lage ist davon auszugehen, dass der Südteil der Parzelle nicht sinnvoll bebaubar ist. Da die Bauplatzgröße den Ausgangswert für die Ermittlung von Baumassendichte und Nutzflächendichte bildet, kann im bebaubaren Nordteil, trotz der stärkeren Beschränkung der Baudichte, ein der Körnung der angrenzenden Parzellen entsprechendes Gebäude errichtet werden.*

*Hinsichtlich des höchsten Punktes der Gebäude in Metern über der Adria, gliedern sich die Festlegungen im Bereich des Gst 3113/18 in die Situation des Umfeldes ein.*

*Schlussfolgerungen und Empfehlung:*

*Der gegenständliche Bebauungsplan orientiert sich an den Vorgaben der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, dem bisher für das Gst 3113/19 gültigen Bebauungsplan, dem Umfeld sowie dem Bestand des Planungsgebietes. Die Differenzierung von Festlegungen im Bereich des Planungsgebietes ist im gegenständlichen Fall aus raumplanungsfachlicher Sicht vertretbar. Es wird daher empfohlen, der vorliegenden Stellungnahme zur Erlassung des Bebauungsplanes nicht zu entsprechen.*

*Der Ausschuss befürwortet (5 Ja) die Beschlussfassung zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gste 3139/2, 3139/3, 3139/4, 3139/5, 3139/6, 4144, 3112/2, 3113/1, 3113/8, 3113/10, 3113/12, 3113/18, 3113/19, 3113/20, 3113/21, 3113/22, 3113/24, 3113/25, 3113/29, 3113/30, 3113/32, 3115/1, 3139/7, .1022, .1046, 4190 und .1067 je KG Kitzbühel-Land (Franz-Walde-Weg / Pfarrau) entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 07.11.2016, Projektnummer: b2\_kiz15025\_v3.*

Protokoll Ausschuss 13.03.2017:

*GR Wurzrainer ruft in Erinnerung, dass dieser Tagesordnungspunkt auf Antrag des Bürgermeisters vom Gemeinderat einstimmig (19 Ja) zur neuerlichen Vorberatung in den Ausschuss zurückverwiesen wurde.*

*Der Entwurf dieses Bebauungsplanes lag vom 28.11.2016 bis einschließlich 27.12.2016 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Nach Ende der Auflage- und Stellungnahmefrist langten zwei weitere Stellungnahmen von Mag. Harald und Dr. Manfred Rupert aus Kitzbühel, Eingangsstempel vom 13.02.2017 und Dkfm. Renate Haberzettl aus Innsbruck, Eingangsstempel vom 13.02.2017, ein. Obwohl diese Stellungnahmen als verspätet nicht mehr zu behandeln sind, wurden sie vom Raumplaner DI Rauch von der Plan Alp ZT GmbH eingehend fachlich geprüft und kommt dieser zum Ergebnis, den Stellungnahmen nicht zu entsprechen.*

*Der wesentliche Inhalt der Beurteilung des Raumplaners wird dem Ausschuss zur Kenntnis gebracht. Seitens des Ausschusses für Bau und Raumordnung wird festgehalten, dass diese Stellungnahmen nach der Auflage- und Stellungnahmefrist eingebracht wurden und somit nicht mehr berücksichtigt werden können.*

*GR Georg Wurzenrainer berichtet, dass zwischen Mag. Rupert und der Stadtgemeinde Kitzbühel bereits mehrere klärende Gespräche stattgefunden haben. Bei einem Gespräch am 02.03.2017 war auch DI Rauch von der Plan Alp ZT GmbH anwesend. Herrn Rupert wurden sämtliche Unklarheiten und Fragen, fachlich fundiert von DI Rauch beantwortet. Nach eingehender Diskussion wird einstimmig (6 Ja) vom Ausschuss für Bau und Raumordnung festgehalten, dass an der bereits gefassten Empfehlung vom 23.01.2017 festgehalten wird.*

*Der Ausschuss befürwortet (6 Ja) die Beschlussfassung zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gste 3139/2, 3139/3, 3139/4, 3139/5, 3139/6, 4144, 3112/2, 3113/1, 3113/8, 3113/10, 3113/12, 3113/18, 3113/19, 3113/20, 3113/21, 3113/22, 3113/24, 3113/25, 3113/29, 3113/30, 3113/32, 3115/1, 3139/7, .1022, .1046, 4190 und .1067 je KG Kitzbühel-Land (Franz-Walde-Weg/Pfarrau) entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 07.11.2016, Projektnummer: b2\_kiz15025\_v3.*

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) gemäß Begründung in der raumplanerischen Beurteilung von DI Rauch vom 18.01.2017 der Stellungnahme von Dr. Manfred Rupert und Mag. Harald Rupert keine Folge zu geben.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) die Erlassung des vorliegenden Bebauungsplanes (Zweitbeschluss).

### **8) Wohnungseigentum – Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Innsbruck; („5 Euro Wohnungen“)**

Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Gst 214/1 (zur Gänze) KG Kitzbühel-Land (Einfang) entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 29.11.2016, Projektnummer: b8\_kiz16026\_v1.

Der Referent erläutert die Behandlung im Ausschuss für Bau und Raumordnung.

Protokoll Ausschuss:

*Der Auflagebeschluss wurde entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 28.10.2016 Planungsnummer: aend1\_b8\_kiz16025\_v1 in der Sitzung des Gemeinderates vom 19.12.2016 gefasst und ist vom 02.01.2017 bis 01.02.2017 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.*

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

*Der Ausschuss befürwortet (6 Ja) die Beschlussfassung zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Gst 214/1 (zur Gänze) KG Kitzbühel-Land (Einfang) entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 29.11.2016, Projektnummer: b8\_kiz16026\_v1.*

Über Nachfrage von GRin Haidacher in Bezug auf Zufahrts- und Parkplatzsituation insbesondere während der Bauphase erklärt der Bürgermeister, dass die Gespräche mit dem Grundeigentümer Max Lamberg weitergeführt wurden, jedoch noch nicht abgeschlossen werden konnten. Das Projekt „leistbares Wohnen / 5 Euro Wohnungen“ sollte dennoch finalisiert werden.

GRin Haidegger weist auf die Dringlichkeit der Errichtung der „5 Euro Wohnungen“ hin und appelliert an den Gemeinderat heute den Zweitbeschluss zum Bebauungsplan zu fassen.

GR Ellmerer möchte die Zufahrts- und Parkplatzsituation vor dem Zweitbeschluss geklärt haben. VB Zimmermann unterstreicht die Wichtigkeit des Projektes „5 Euro Wohnungen“, möchte jedoch auch die Verkehrssituation geklärt wissen. Dazu verliest er einen Antrag der Fraktion „Wir für Kitzbühel, Parteilose und Kitzbüheler Sozialdemokraten“. Dieser lautet wie folgt:

Antrag an den Gemeinderat vom 27. März 2017

Vorschlag von „Wir für Kitzbühel“ zur Entschärfung statt Verschärfung der prekären Verkehrssituation in der Langau

Wie berichtet plant die Stadtgemeinde Kitzbühel die Errichtung von 5 Euro Wohnungen am Einfangweg. „Wir für Kitzbühel“ begrüßt dieses Projekt als wichtigen Schritt zur Wohnbauoffensive um Menschen mit niedrigerem und mittlerem Einkommen eine Lebensmöglichkeit in Kitzbühel zu schaffen. Um trotz der Baustelle die Zufahrt zu den bereits bestehenden Siedlungsgebäuden sicherzustellen, ein Verkehrschaos und weitere Erhöhung des Gefährdungspotentials im Bereich Sportplatz/Langau vorzubeugen sowie eine generelle Verbesserung auch im Zuge von Fußballspielen zu erreichen schlagen wir als Fraktion folgendes vor:

Die Zufahrt zur Baustelle sollte durch Errichtung eines Behelfsweges sowie einer Behelfsbrücke über das Entstrasserfeld gewährleistet werden. Diese temporäre Maßnahme sollte ebenso eine Parkmöglichkeit für alle an der Baustelle beteiligten Firmen beinhalten und für den gesamten Baustellenverkehr zur Verfügung stehen. Zusätzlich soll die Zufahrtssituation zu den Siedlungen von der Pass-Thurn Bundesstraße verbessert werden und eine zweispurige Zufahrtsstraße errichtet werden. Zusätzliche Parkmöglichkeiten für das Sportplatzareal sind dringend notwendig. Wir ersuchen daher die Stadtgemeinde Kitzbühel ein entsprechendes Konzept zum Schutz der Bewohner auszuarbeiten und vor Baubeginn umzusetzen.

Weiters ersucht „Wir für Kitzbühel“ die Stadtgemeinde Kitzbühel nach Abschluss der Bauarbeiten am Einfangweg um Erlass einer Spielstraße im Bereich Einfangweg von der Brücke bis zu den neuen Siedlungsgebäuden (5 Euro Wohnungen). Diese Maßnahme erscheint uns zur Erhöhung der Sicherheit für die Kinder in der Siedlung sowie Spaziergänger an der Achenpromenade als unumgänglich.

Auf die Frage von GRin Mag. (FH) Watzl, ob der Grundeigentümer von dieser Trassenführung überhaupt Bescheid weiß, erklärt VB Zimmermann, dass mit ihm gesprochen wurde, er aber aufgrund von „Altlasten“ derzeit keine Zustimmung gebe. Über Vorhalt von GRin Mag. (FH) Watzl, dass bei Errichtung einer Baustellenbehelfszufahrt samt Behelfsbrücke die Vorgabe von rund € 5,00 pro m<sup>2</sup> WNFL pro Monat an Miete inkl. BK und HK nicht gehalten werden kann, erklärt VB Zimmermann, dass dieser Bestandzins bei allen Überlegungen auch für ihn einzuhalten ist. Man könnte sich aber Gedanken darüber machen, ob erhöhte Kosten für eine gesicherte Baustellenzufahrt beispielsweise durch Errichtung eines weiteren Geschoßes kompensiert werden können.

GR Schwendter wundert sich, warum das Thema Zufahrt/Parkplätze von der SPÖ-Fraktion erst jetzt aufgegriffen wird, bei der Diskussion zur Fassung des Erstbeschlusses hat man von der SPÖ nichts gehört. VB Zimmermann hält fest, dass dies nicht stimmt. Seine Fraktion hat von Anfang an auf das Zufahrts-/Parkplatzproblem in Bezug auf die bestehende Siedlung und den Fußballplatz hingewiesen, dies ausdrücklich auch in der Gemeinderatssitzung zur Fassung des Erstbeschlusses. GR Katzmayer bestätigt die Aussage von VB Zimmermann und ergänzt, dass es von der SPÖ halt nicht breitgetreten wurde wie von anderen Fraktionen.

GR Wurzenrainer zeigt sich befremdet über die Diskussion, für ihn spiegelt diese eine „Ja, aber“ Mentalität wider. Der Bedarf an den „5 Euro Wohnungen“ ist jetzt gegeben, daher braucht es rasches Handeln. Hinsichtlich der Baustellenzufahrt gilt es eine Lösung zu finden, es könnte auch ein Ordnerdienst angedacht werden. Er ist auch zuversichtlich, dass es bis zum voraussichtlichen Baubeginn im Herbst mit dem Grundeigentümer Max Lamberg noch zu einer Lösung kommt.

GR Gamper spricht von einer „Populismusmaschinerie der ÖVP“ und, dass das Projekt von der ÖVP auf Biegen und Brechen durchgezogen wird.

GR H. Huber ruft in Erinnerung, dass das „5 Euro Wohnen“ von GR Katzmayer als „weltklasse“ betitelt wurde, er versteht daher nicht, dass der gegenständliche Antrag von der SPÖ auf Facebook gestellt wurde. Dies hat nur zu bösem Blut beim betroffenen Grundeigentümer geführt. Bezüglich des Bauvorhabens der Wohnungseigentum (WE) verweist er darauf, dass kein Kellergeschoß errichtet wird und daher keine LKW-Fahrten für Aushub und Kellerbetonierarbeiten anfallen. Eine eigene Baustellenzufahrt und Behelfsbrücke wären daher überzogen und kostenmäßig ohnehin nicht zu rechtfertigen. Um die Sicherheit der Anrainer zu gewährleisten gibt es auch andere Maßnahmen und Möglichkeiten.

VB Zimmermann gesteht ein, dass die Sinnhaftigkeit der Kommunikation über Facebook in Frage gestellt werden kann. Er ersucht jedenfalls die Verhandlungen mit Max Lamberg rasch abzuschließen, damit rechtzeitig vor Baubeginn eine Entschärfung der Verkehrssituation erfolgen kann. Für GR Katzmayer ist insbesondere das Nadelöhr beim Fußballplatz zu entschärfen, der Antrag der SPÖ dient vor allem der Sensibilisierung und Bewusstmachung des Verkehrsproblems.

GR Schwendter lobt das Projekt der „5 Euro Wohnungen“ und ist der Ansicht, dass dazu auch eine entsprechende Zufahrt gehört.

GR Widmoser fasst zusammen, dass ohnehin alle für das Projekt der „5 Euro Wohnungen“ sind und schlägt daher vor, über den Bebauungsplan und den Antrag der SPÖ getrennt abzustimmen. StRin Mag. Sieberer schließt sich dem an.

Bürgermeister Dr. Winkler bemerkt zur Diskussion, dass er den tiefen Frust der FPÖ schon verstehen kann, wenn die ÖVP in Rekordtempo nachhaltig leistbaren Wohnraum, nunmehr in Form dieses „5 Euro Wohnbauprojektes“, schafft. Es sollte aber die Realität nicht verkannt werden, indem so getan wird, als gäbe es keine Erschließung. Bekanntlich ist ein Bauvorhaben immer mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden, im gegenständlichen Fall sind natürlich Maßnahmen für die Sicherheit der Anrainer zu setzen, dazu gibt es verschiedene Möglichkeiten und soll sich der Verkehrsausschuss damit befassen, insbesondere auch mit dem Thema Sicherheit im Bereich des Fußballplatzes. Dazu werden die Verhandlungen mit Max Lamberg intensiv weiter geführt. Keine Option ist für ihn die Errichtung einer eigenen Baustraße samt Behelfsbrücke, da dies die Kosten massiv steigern würde und die „5 Euro Wohnungen“ nicht mehr möglich wären.

GR Ellmerer ist der Meinung, dass mit dem Zweitbeschluss noch so lange zugewartet werden soll bis der Verkehrsausschuss eine Lösung ausgearbeitet hat. Dazu verweist Bürgermeister Dr. Winkler auf seine zuvor getätigten Ausführungen und erklärt, dass jetzt die Zeit gekommen ist, um zu bekennen, ob man für leistbaren Wohnbau in Kitzbühel ist oder nicht.

GR Schwendter erklärt dem Bebauungsplan zuzustimmen, die FPÖ wird aber genau beobachten, wie schnell eine Lösung für das Verkehrsproblem auf den Tisch kommt. Dann wird sich weisen, ob die ÖVP auch hier so schnell ist.

Der Bürgermeister erklärt, dass es sich für ihn in diesem Fall um eine Gewissensfrage handelt, wer für die Schaffung von leistbarem Wohnraum in Kitzbühel ist, und wer eben nicht.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) die Erlassung des vorliegenden Bebauungsplanes (Zweitbeschluss).

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler wird der Antrag der Fraktion „Wir für Kitzbühel, Parteilose und Kitzbüheler Sozialdemokraten“ zur Entschärfung der Verkehrssituation im Bereich Langau/Einfang einstimmig (19 Ja-Stimmen) an den Ausschuss für Straßen und Verkehr zur weiteren Behandlung zugewiesen.

#### **IV. Anträge, Anfragen, Allfälliges:**

##### **Innenstadtplanung Bereich Katharinenkirche – Jochberger Tor**

GR Schlechter konfrontiert GR Gamper mit seiner Aussage in einer Presseaussendung vom März, wonach er als zuständiger Referent von dem Baustart erst aus der Stadtzeitung erfahren habe. GR Schlechter hält fest, dass diese Aussage falsch ist. Die angesprochene Stadtzeitung wurde um den 9. März zugestellt, GR Gamper wurde jedoch laut Ing. Alois Haselwanter von der Tiefbauabteilung im Bauamt bereits Mitte Februar über den für 3. April geplanten Baustart für die Innenstadtplanung informiert. GR Gamper hat dann ein paar Tage später mit Ing. Haselwanter Kontakt aufgenommen, und eine Informationsveranstaltung („runder Tisch“) gefordert.

Laut GR Gamper ist die Darstellung von GR Schlechter nicht richtig, er schildert die Chronologie der Innenstadtplanung für den Bereich Katharinenkirche bis zum Jochberger Tor von Oktober 2016 bis heute anhand von Aufzeichnungen, e-mails und Telefonaten. Die Darstellung von Bürgermeister Dr. Winkler in der TT vom 25. März, wonach er seit Mitte Februar nachweislich vom Baustart Bescheid gewusst hätte, stimmt nicht. Er wurde am 17. Februar von Ing. Haselwanter telefonisch informiert, für ihn zählt jedoch nur eine schriftliche Mitteilung.

GR Schlechter zeigt sich über diese Argumentation verwundert. Weiters verweist GR Schlechter darauf, dass GR Gamper zur Veranstaltung „Kitz Motion Day“ auf das Hindernis der exklusiven Werberechte von Mercedes in der Innenstadt verwiesen hat. In der Ausschusssitzung hat er GR Gamper gebeten mit Herrn Kittinger als Veranstalter des „Kitz Motion Day“ Kontakt aufzunehmen. Nachdem dies nicht geschehen ist, hat er sich selbst um die Sache gekümmert und konnte mit Mercedes vereinbaren, dass diese bei Abhaltung des „Kitz Motion Day“ auf ihr Exklusivrecht verzichten und sich die Händler mit allen Automarken in der Innenstadt präsentieren können. GR Schlechter kommt zu dem Schluss, dass GR Gamper die Wirtschaft nichts wert ist.

Für GR H. Huber ist die Argumentation von GR Gamper betreffend Information über den Baustart der Innenstadtplanung nicht nachvollziehbar. Jedenfalls war er in Bezug auf den Baustart am 3. April bereits Mitte Februar in Kontakt mit der Tiefbauabteilung.

GR Gamper erklärt, dass er sich hier „nicht anschütten lasse“ und hält fest, dass GR Schlechter nichts weitergebracht hat. Weiters erklärt er, nur seinen Wählern gegenüber verantwortlich zu sein, GR Schlechter müsse er keine Rechenschaft ablegen.

Bürgermeister Dr. Winkler stellt in aller Deutlichkeit klar, dass die Mandatare allen Bürgern der Stadt verantwortlich und verpflichtet sind, zum Wohl der Stadtgemeinde zu arbeiten.

Der Bürgermeister verweist bezüglich Kenntnis von GR Gamper vom Baustart auf die Stellungnahmen von GR Schlechter und GR H. Huber. GR Schlechter hat bisher im Gemeinderat sehr wohl gute Arbeit geleistet. Gerade heute hat ihn ein Innenstadtkaufmann angerufen und hat er diesen an GR Gamper verwiesen, woraufhin dieser erklärte, dass dies nichts bringe, da GR Gamper nicht erreichbar sei.

Über Frage von Bürgermeister Dr. Winkler erklärt GR Gamper, dass am Bauzeitplan für die Innenstadtpflasterung festgehalten wird und Baustart am 3. April ist.

### **Daimler AG (Mercedes-Vertrag)**

Der Bürgermeister ersucht GR Gamper die anlässlich der GR-Sitzung am 13.02.2017 überreichten Fragen vorzulesen, er wird dann zu jeder Frage antworten. GR Gamper fordert eine schriftliche Beantwortung. Der Bürgermeister verweist auf die Bestimmungen der Tiroler Gemeindeordnung. Da die 18 Fragen umfassende Anfrage bei der GR Sitzung am 13.02.2017 nicht beantwortet werden konnte, hat eine Antwort schriftlich innerhalb von 6 Wochen nach der Sitzung zu erfolgen. Findet in dieser Zeit eine weitere GR-Sitzung statt, so kann die Anfrage in dieser Sitzung auch mündlich beantwortet werden.

Der Bürgermeister bittet GR Gamper seine Fragen zu verlesen. Da dieser den Fragenkatalog nicht dabei hat, wird er ihm vom Bürgermeister ausgehändigt. Sodann verliest GR Gamper die Fragen und der Bürgermeister erstattet zu jeder Frage mündlich die Antwort. Die Fragen und Antworten lauten wie folgt:

1) Gibt es einen gültigen Vertrag zwischen der Firma Daimler und/oder Mercedes mit der Stadtgemeinde Kitzbühel, der eine exklusive Nutzung der öffentlichen Bereiche der Stadt regelt (wenn ja bitte um Beilage des entsprechenden Vertrages in der gültigen Fassung)?

Antwort: Nein.

2) Gibt es einen gültigen Vertrag zwischen Kitzbühel Tourismus und der Stadtgemeinde Kitzbühel, die der Firma Daimler oder Mercedes eine exklusive Nutzung der öffentlichen Bereiche gestattet (wenn ja bitte um Beilage des entsprechenden Vertrages in der gültigen Fassung)?

Antwort: Genehmigung durch den Stadtrat am 07.05.2012. Kein Vertrag mit Kitzbühel Tourismus, sondern Genehmigung im Wege der Korrespondenz.

3) Gibt es einen einzigen, einheitlichen Vertrag zwischen Mercedes und/oder Daimler, Kitzbühel Tourismus und der Stadtgemeinde Kitzbühel, der eine exklusive Nutzung der öffentlichen Bereiche regelt (wenn ja bitte um Beilage des entsprechenden Vertrages in der gültigen Fassung)?

Antwort: Nein (siehe Punkt 1).

4) Auf wessen Rechtsbasis wurde der Firma Mercedes und/oder Daimler zugesprochen, öffentliche Bereiche exklusiv nutzen zu dürfen?

Antwort: Siehe Punkt 2).

5) Gibt es einen Gemeinderatsbeschluss, der eine exklusive Nutzung öffentlicher Bereiche der Stadt Kitzbühel durch Mercedes und/oder Daimler erlaubt)? Wenn ja, von wann?

Antwort: Nein.

6) Gibt es einen Stadtratsbeschluss, der eine exklusive Nutzung öffentlicher Bereiche der Stadt Kitzbühel durch Mercedes und/oder Daimler erlaubt? Wenn ja, von wann?

Antwort: Ja, 07.05.2012.

7) Hat den Vertrag, der die exklusive Nutzung der öffentlichen Bereiche der Stadt Kitzbühel mit Mercedes und/oder Daimler regelt, alleinig die Sportpark GmbH unterzeichnet? Wenn ja, wer?

Antwort: Nein.

8) Wie viele Verträge wurden durch die Stadtgemeinde Kitzbühel oder einer der ausgelagerten Gesellschaften mit Mercedes und/oder Daimler abgeschlossen, die eine exklusive Nutzung der öffentlichen Bereiche regeln?

Antwort: Keiner. Der Vertrag zwischen der Sportpark GmbH und Daimler regelt die Namensgebung des Sportparks und die Exklusivität der Werbung durch Daimler in Bezug auf Automobilhersteller im Sportpark.

9) Wer hat den oder die Verträge im Namen und in Vertretung der Stadtgemeinde Kitzbühel mit Mercedes oder Daimler unterschrieben, indem die exklusive Nutzung öffentlicher Bereiche geregelt sind? (Namen der unterzeichnenden Personen)

Antwort: Es wurde kein Vertrag im Namen und in Vertretung der Stadtgemeinde Kitzbühel abgeschlossen.

10) Wieviel Geld erhält die Stadtgemeinde Kitzbühel pro Jahr durch die Firma Mercedes und/oder Daimler?

Antwort: Nichts.

11) Wieviel Geld erhält die Stadtgemeinde Kitzbühel pro Jahr von Kitzbühel Tourismus zur Nutzung der öffentlichen Bereiche durch die Firma Mercedes?

Antwort: Euro 100.000,00.

12) Wieviel Geld erhält die Sportpark GmbH von der Firma Mercedes und/oder Daimler pro Jahr?

Antwort: Euro 50.000,00.

13) Gibt es andere Gegenleistungen zugunsten der Stadtgemeinde Kitzbühel, die die Firma Mercedes und/oder Daimler zu erbringen hat?

Antwort: Nein.

14) Gibt oder gab es Geld oder Gegenleistungen für einzelne Personen, Firmen oder anders gewerblich oder private Dritte, die im Vertrag mit Mercedes und/oder Daimler berücksichtigt sind? Wenn ja, wer und wie wird diesbezüglich abgegolten?

Antwort: Nicht bekannt (siehe Punkt 1).

15) Gibt es einen Gemeinderatsbeschluss, der Kitzbühel Tourismus beauftragt oder das Recht einräumt, über öffentliche Bereiche der Stadt Kitzbühel exklusive Verträge mit Dritten abzuschließen?

Antwort: Nein.

16) Auf welcher rechtlichen Basis erlaubt sich Kitzbühel Tourismus, derartige Verträge, die eine exklusive Nutzung öffentlicher Bereiche der Stadt Kitzbühel regeln, abzuschließen?

Antwort: Nicht bekannt bzw. siehe zur Erlaubnis Nutzung der öffentlichen Flächen Punkt 1).

17) Was erhält Kitzbühel Tourismus aus den Verträgen mit Mercedes und/oder Daimler, indem die exklusive Nutzung der öffentlichen Bereiche durch Mercedes und/oder Daimler geregelt sind? (Genaue Auflistung an Geld und Sachwerten)

Antwort: Nicht bekannt (siehe Punkt 1).

18) Warum wird mir als Gemeinderat die Einsicht in einen Vertrag verwehrt, der eine exklusive Vergabe von Stadteigentum an Dritte regelt?

Antwort: Die Stadtgemeinde Kitzbühel ist nicht Vertragspartner.

GRin Haidacher ist über die Art und Weise der Anfragebeantwortung verärgert, hier werde ein Gemeinderat „vorgeführt“. Sie stellt die Frage warum sich das der Gemeinderat anhören muss. Der Bürgermeister erklärt, dass eine Beantwortung bei der letzten GR-Sitzung nicht möglich war, deshalb soll nun jeder Gemeinderat die Möglichkeit haben die vollständigen Fragen und Antworten zu hören.

EGR Mag. Filzer ersucht in der **Widmungssache „Mocking-Stube“** im Protokoll aufzunehmen, dass durch die erste Umwidmung die Schipiste im Nordosten um 4,49 m reduziert wurde.

EGR Mag. Filzer stellt die Frage, wer die Zustimmung zur Werbung durch die **Firma Kitz Venture** im Sportpark gegeben hat und ob es sein muss, solch einer Firma eine Werbeplattform zu bieten. VB Ing. Eilenberger erklärt, dass die Entscheidung beim Geschäftsführer der Sportpark GmbH, Artur Gruber gelegen ist. Nach negativen Zeitungsmeldungen wurde die Werbung eingestellt.

VB Zimmermann gibt bekannt, dass die LMS Kitzbühel beim Wettbewerb **„Prima La Musica“** hervorragende Leistungen gezeigt hat und 7 Preisträger stellen konnte.

Bürgermeister Dr. Winkler berichtet vom **Literaturprojekt** der NMS Kitzbühel mit der NMS Mittersill und dem **Schülerschitag 2017**. Die Veranstaltung war wieder bestens organisiert, es haben heuer 314 SchülerInnen teilgenommen.

Gemäß § 36 Abs. 3 Tiroler Gemeindeordnung wird die Sitzung um 21.45 Uhr mit einstimmigem Beschluss für nicht öffentlich erklärt.