

PROTOKOLL

über die am Montag, den 6. September 2021 um 18.00 Uhr im Saal der MS/LMS unter dem Vorsitz des Bürgermeisters Dr. Klaus Winkler abgehaltene

48. Gemeinderatssitzung

Anwesend: Bürgermeister Dr. Klaus Winkler
VB Ing. Gerhard Eilenberger
VB Walter Zimmermann
StRin Mag. Ellen Sieberer
EGR Peter Hechenberger für GR Hermann Huber
GRin Hedwig Haidegger
GR MSc. Florian Huber
GRin Mag. (FH) Andrea Watzl
GR Georg Wurzenrainer
GR Ludwig Schlechter
GRin Anna Werlberger
GR Mag. Manfred Filzer ab 20.35 Uhr
GRin Marielle Haidacher
EGRin Magdalena Groiss für GR Daniel Ellmerer
GRin Margit Luxner
GR Jürgen Katzmayr
EGRin Jutta Kerber für GR Alexander Gamper
GR Bernhard Schwendter
GR Rudolf Widmoser

Stadtamtsdirektor Mag. Michael Widmoser - Schriftführer
Hilde Sohler - Schriftführerin

Abwesend: GR Hermann Huber, GR Daniel Ellmerer und GR Alexander Gamper -
alle entschuldigt

Tagesordnung

- 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
- 2. Genehmigung des Protokolls der 47. Gemeinderatssitzung vom 06. Juli 2021**
- 3. Anträge und Berichte des Bürgermeisters und des Stadtrates**
 - 3.1. Ausbau/Erweiterung Altenwohn- und Pflegeheim und Gesundheitszentrum
 - a) Vereinbarung zur Anpassung des Baurechtsvertrages mit der Tigewosi
 - b) Nachtrag zum Bestandvertrag mit der Tigewosi
 - 3.2. Information und Projektvorstellung Startup Center Kitzbühel (Nutzungsvereinbarung mit dem Verein zur Förderung der Gründerinnen und Gründer im Bezirk Kitzbühel)
 - 3.3. Mitgliedschaft im Verein LAG Regionalmanagement regio³ für EU-Förderperiode 2023 bis 2027

- 3.4. Raumordnungsvertrag Stadtgemeinde / Rupert und Edeltraud Kiem
- 3.5. Grenzstreitigkeit mit Elsa Annika und Mag. Manfred Filzer (gerichtlicher Vergleich)

4. Referate

4.1. Bau und Raumordnung

Flächenwidmungsplan:

- 4.1.1. Johann Reiter, Pfeiferbauer, Kitzbühel
Umwidmung des Gst 1504/1 (zum Teil), KG Kitzbühel-Land, von derzeit Freiland gem. § 41 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016 in künftig Sonderfläche sonstige land- oder forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen gem. § 47 TROG 2016, Festlegung Gebäudearten oder Nutzungen, Festlegung Zähler: 11, Festlegung Erläuterung: Stallgebäude, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 10.08.2021, Planungsnummer: 411-2021-00015.

Bebauungsplan:

- 4.1.2. Stadtgemeinde, Kitzbühel
Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Gste 1760/3 (zur Gänze), 1761/2 und 1764/13 (zum Teil), KG Kitzbühel Land entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 23.08.2021, Planungsnummer: b27_kiz_21017_v2.

Beschlussfassungen nach Kundmachung:

- 4.1.3. Edeltraud und Rupert Kiem, Kitzbühel
Umwidmung der Gste 4126 und .1053/2, je KG Kitzbühel Land, von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 bzw. Wohngebiet gem. § 38 TROG 2016 in künftig allgemeines Mischgebiet gem. § 40 (2) TROG 2016 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 07.01.2021, Planungsnummer: 411-2020-00024.
- 4.1.4. Wilhelm Beier, Kitzbühel
Umwidmung des Gst 3006/1, KG Kitzbühel Land von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Sonderfläche standortgebunden gem. § 43 (1) a TROG 2016, Festlegung Erläuterung: Lösch- und Zierteich sowie Gartenanlage entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 21.12.2020, Planungsnummer: 411-2020-00023.

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Bürgermeister Dr. Winkler eröffnet die Sitzung, begrüßt die Erschienenen, stellt die ordnungsgemäße Einberufung der Sitzung und die Beschlussfähigkeit fest. Festgehalten wird, dass 18 Gemeinderäte/innen anwesend sind. GR Mag. Filzer ist nicht anwesend. GRin Haidacher teilt mit, dass sich GR Mag. Filzer aufgrund eines Termines in Salzburg verspätet.

Aufgrund wieder steigender Coronafälle und der anrollenden 4. Welle bittet der Bürgermeister die Mitglieder des Gemeinderates und die übrigen Anwesenden aus Rücksichtnahme auf die Gesundheit aller Anwesenden Mund-Nasenschutz-Masken, insbesondere FFP-2 Masken, zu tragen. Diese können bei Wortmeldungen zur Erleichterung abgenommen werden.

2. Genehmigung des Protokolls der 47. Gemeinderatssitzung vom 06. Juli 2021

GRin Haidacher teilt für den heute verhinderten GR Ellmerer mit, dass seine Wortmeldung auf Seite 164 eine Anfrage war. Es wird um folgende Protokollsberichtigung ersucht:

GR Ellmerer ist der Meinung, dass fragt an, ob Max Lamberg der Vorschlag gemacht werden sollte, ihm die benötigten rund 12.700 m² abzukaufen und dass damit die Sache erledigt sei.

GRin Haidacher stellt die Frage, ob die Petition Ing. Wessner betreffend Altenwohnheim GmbH, wie auf Seite 167 des Protokolls angeführt, von GR Schlechter erwähnt wurde. GR Schlechter erklärt dazu, dass dies der Fall war. Der Bürgermeister bestätigt dies und verliest dazu seine Erläuterung zur Petition.

Das Protokoll der 47. Gemeinderatssitzung vom 06. Juli 2021 mit der oben angeführten Änderung auf Seite 164 wird mit 12 Ja-Stimmen und 6 Stimmenthaltungen genehmigt.

3. Anträge und Berichte des Bürgermeisters und des Stadtrates

3.1. Ausbau/Erweiterung Altenwohn- und Pflegeheim und Gesundheitszentrum

a) Vereinbarung zur Anpassung des Baurechtsvertrages mit der Tigewosi

b) Nachtrag zum Bestandvertrag mit der Tigewosi

Bürgermeister Dr. Winkler begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Prokurist Mag. Edgar Gmeiner von der Tigewosi.

Der Bürgermeister ruft die Vorstellung der überarbeiteten Planung durch Vertreter der Tigewosi anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 26.04.2021 in Erinnerung. Der Gemeinderat hat in dieser Sitzung einstimmig beschlossen, die Erweiterung des Altenwohn- und Pflegeheimes und Gesundheitszentrums gemäß dem vorgestellten Projekt fortzuführen und die notwendigen vertraglichen Änderungen und Anpassungen zur Beschlussfassung vorzubereiten. Dazu liegt nunmehr eine Vereinbarung zur Anpassung des Baurechtes sowie ein Nachtrag zum Bestandvertrag vor. Der Bürgermeister bittet Mag. Gmeiner um Erläuterungen zu den Vereinbarungen.

Mag. Gmeiner begrüßt die Gemeinderäte/innen. Zur Anpassung des Baurechtes führt er aus, dass der Baurechtsvertrag um 15 Jahre verlängert und somit der Endtermin mit 31.08.2085 neu festgesetzt wird. Zur Anpassung des Baurechtes werden die Grundlagen für die Förderungswürdigkeit der geplanten Erweiterungen von Räumlichkeiten im Rahmen der Tiroler Wohnbauförderung geschaffen. Die Verlängerung ist notwendig, da im Rahmen der Wohnbauförderung eine Mindestlaufzeit definiert ist und ab deren Ende eine Restlaufzeit des Baurechtes von mindestens 15 Jahren gegeben sein muss und hier aber auch zusätzlich ein zeitlicher Puffer notwendig ist.

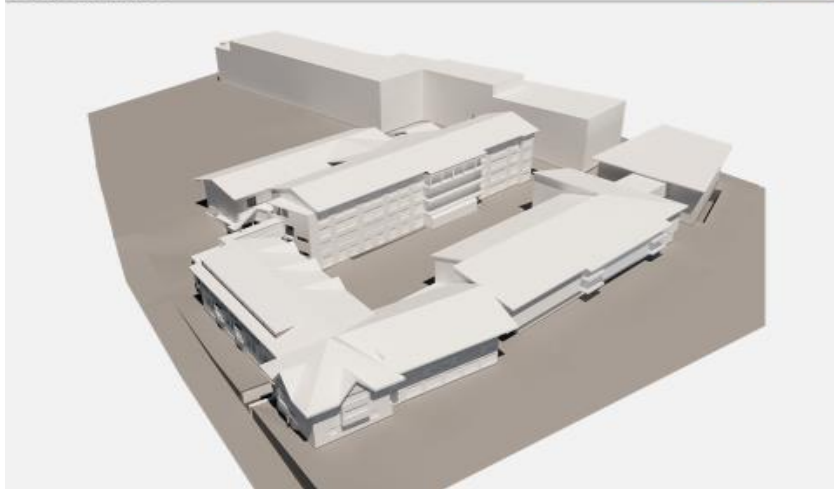
Zum Nachtrag zum Bestandvertrag erklärt Mag. Gmeiner, dass die Tigewosi nach dem Kostendeckungsprinzip arbeitet, also nur die anfallenden Kosten weiterverrechnet werden. Das Projekt und die Kostenkalkulation wird von ihm anhand folgender PowerPoint-Präsentation gezeigt und ausführlich erörtert.



ERWEITERUNG ALTENWOHNHEIM KITZBÜHEL

Projektpräsentation
Gemeinderatssitzung
September 2021

BESTAND



AUFSTOCKUNG AWH



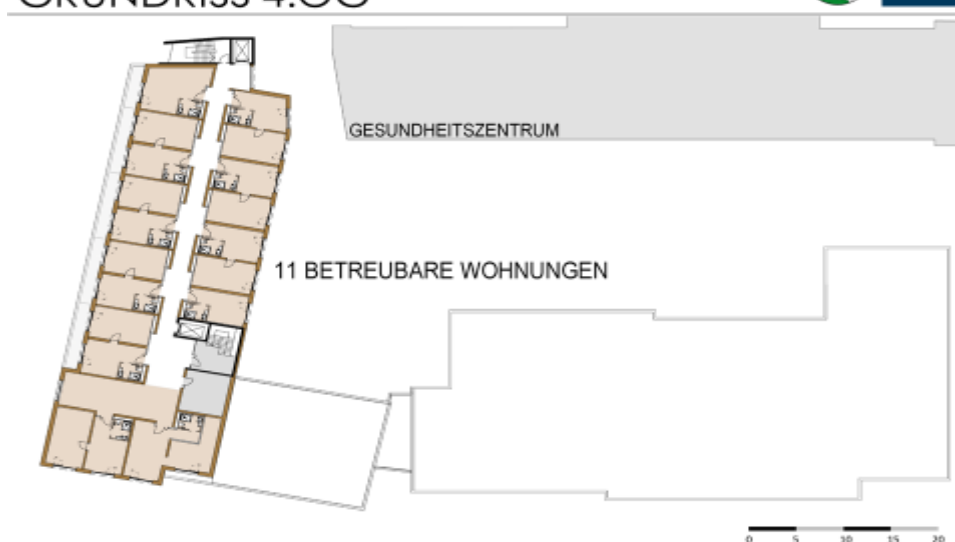
ENSEMBLE KOMPLETTAUSBAU



GRUNDRISS 3.OG



GRUNDRISS 4.OG





Kostenschätzung (netto USt)

Grundstücksnebenkosten Annahme	€ 351.000,-
Vorbereitungs- und Verbesserungsarbeiten	2.508.900,-
<u>Baukosten Aufstockung</u>	<u>€ 7.733.700,-</u>
Herstellungskosten	€ 10.593.600,-

Miete analog § 14 Abs 1 - Kostendeckungsprinzip



Wohnbauförderung

Für den Personalbereich ist Art der Förderung noch offen.

- Variante a: Förderung als Personalheim
(€ 1.600,- /m²)
- Variante b: Förderung als Mitarbeiterwohnungen
(€ 425,- /m²)



Finanzierung Variante a

Eigenmittel der TIGEWOSI	€ 351.000,-
Zuschuss WbF Annahme	€ 200.000,-
Wohnbauförderungskredit Personalheim	€ 1.276.000,-
Wohnbauförderungskredit betr. Wohnen	€ 770.000,-
Wohnbauförderungskredit Pflegezimmer	€ 1.895.000,-
<u>Bankdarlehen 25 Jahre</u>	<u>€ 6.101.600,-</u>
Gesamtfinanzierung	€ 10.593.600,-



Finanzierung Variante b

Eigenmittel der TIGEWOSI	€ 351.000,-
Zuschuss WbF Annahme	€ 200.000,-
Wohnbauförderungskredit Personalwohn.	€ 338.000,-
Wohnbauförderungskredit betr. Wohnen	€ 770.000,-
Wohnbauförderungskredit Pflegezimmer	€ 1.895.000,-
<u>Bankdarlehen 25 Jahre</u>	<u>€ 7.039.600,-</u>
Gesamtfinanzierung	€ 10.593.600,-



Monatliche Kosten Finanzierung (netto Ust) Variante a

Eigenmittel der TIGEWOSI (1,5% Zinsen, 2% AfA)	€ 1.023,75
Zuschuss WbF Annahme	€ 0,00
Wohnbauförderungskredite	€ 1.642,08
Annuitätenzuschuss Annahme	€ -2.604,63
<u>Bankdarlehen (Annahme Zins 1,0 % - variabel)</u>	<u>€ 23.037,36</u>
Mtl. Kosten Finanzierung gesamt	€ 23.098,56
 <i>Durchschnittliche mtl. Kosten Finanzierung</i>	 € 26.590,00



Monatliche Kosten Finanzierung (netto Ust) Variante b

Eigenmittel der TIGEWOSI (1,5% Zinsen, 2% AfA)	€ 1.023,75
Zuschuss WbF Annahme	€ 0,00
Wohnbauförderungskredite	€ 1.251,25
Annuitätenzuschuss Annahme	€ -2.604,63
<u>Bankdarlehen (Annahme Zins 1,0 % - variabel)</u>	<u>€ 26.578,90</u>
Mtl. Kosten Finanzierung gesamt	€ 26.249,27
 <i>Durchschnittliche mtl. Kosten Finanzierung</i>	 € 26.790,00



Miete analog § 14 Abs 1 WGG

Variante a

Mtl. Kosten Finanzierung gesamt	€ 23.098,56
Betriebskosten (Großteil direkt an Mieterin)	€ 250,00
Heizkosten (direkt an Mieterin)	€ 0,00
Instandhaltung (EVB)	€ 1.274,34
Rücklage gem. § 14 d WGG	€ 487,46
Verwaltungskosten reduziert	€ 150,00
Mtl. Kosten gesamt netto	€ 25.262,03
Umsatzsteuer	€ 5.052,41
Mtl. Kosten gesamt brutto	€ 30.314,44



Miete analog § 14 Abs 1 WGG

Variante b

Mtl. Kosten Finanzierung gesamt	€ 26.249,27
Betriebskosten (Großteil direkt an Mieterin)	€ 250,00
Heizkosten (direkt an Mieterin)	€ 0,00
Instandhaltung (EVB)	€ 1.274,34
Rücklage gem. § 14 d WGG	€ 550,47
Verwaltungskosten reduziert	€ 150,00
Mtl. Kosten gesamt netto	€ 28.475,75
Umsatzsteuer	€ 5.695,15
Mtl. Kosten gesamt brutto	€ 34.170,90



GEGENÜBERSTELLUNG

Präsentation GR April 2021



NNF WBF ca. 2.410 m²

Miete monatl.: € 21.580,00

Durchschnittsmiete: € 29.850,00

je m² NNZFL/mtl.: € 12,41

GEGENÜBERSTELLUNG		
Präsentation GR April 2021	Präsentation GR September 2021	
		
NNF WBF ca. 2.410 m²	NNF WBF ca. 2.410 m²	
Miete monatl.: € 21.580,00	Miete monatl.: Var a € 23.100,00	
Durchschnittsmiete: € 29.850,00	Durchschnittsmiete: Var a € 26.590,00	
je m² NNZFL/mtl.: € 12,41	je m² NNZFL/mtl.: Var a € 11,06	

GEGENÜBERSTELLUNG		
Präsentation GR April 2021	Präsentation GR September 2021	
		
NNF WBF ca. 2.410 m²	NNF WBF ca. 2.410 m²	
Miete monatl.: € 21.580,00	Miete monatl.: Var a € 23.100,00 Var b € 26.580,00	
Durchschnittsmiete: € 29.850,00	Durchschnittsmiete: Var a € 26.590,00 Var b € 26.790,00	
je m² NNZFL/mtl.: € 12,41	je m² NNZFL/mtl.: Var a € 11,06 Var b € 11,14	

GEGENÜBERSTELLUNG		
Präsentation GR April 2021	Präsentation GR September 2021	
		
NNF WBF ca. 2.410 m²	NNF WBF ca. 2.410 m²	
Miete monatl.: € 21.580,00	Miete monatl.: Var a € 23.100,00 Var b € 26.580,00	
Durchschnittsmiete: € 29.850,00	Durchschnittsmiete: Var a € 26.590,00 Var b € 26.790,00	
je m² NNZFL/mtl.: € 12,41	je m² NNZFL/mtl.: Var a € 11,06 Var b € 11,14	

Mag. Gmeiner erläutert, dass es bei der Wohnbauförderungsrichtlinie mit 01.08.2021 zwei gravierende Änderungen gegeben hat. Einerseits wurde die Höhe des Förderkredites stark angehoben und andererseits wurden die sprunghaften Anstiege in den späteren Jahren abgeschwächt, sodass es bei den Rückzahlungen insgesamt zu einer „flacheren Kurve“ kommt. Die Varianten Personalheim und Mitarbeiterwohnheim werden gegenübergestellt. Bei der Fördervariante Personalheim ist der Wohnbauförderungskredit deutlich höher (um rund € 900.000,00) als bei der Fördervariante Personalwohnungen. Bei der ursprünglichen Einreichung hat das Wohnbauförderungskuratorium die Fördervariante Personalwohnheim bereits akzeptiert. Aufgrund der Änderung der Wohnbauförderungsrichtlinie und um die höheren Fördersätze zu erhalten, muss nun ein neues Ansuchen gestellt werden. Daher wurden in der im Nachtrag zum Bestandvertrag zugrundeliegenden Vorkalkulation sowohl die Varianten Personalheim und Personalwohnungen berechnet und beigelegt.

GR Schwendter bemängelt, dass die Baukosten für die Aufstockung beim Altenwohnheim Nord und Süd mit den geschätzten 7,7 Millionen Euro gegenüber der Vorstellung des Projektes im Gemeinderat Ende April nicht angepasst wurden, obwohl es auf dem Bausektor extreme Kostensteigerungen gegeben hat. Er führt als Beispiel an, dass der m³ Holz von rund € 300,00 auf rund € 1.000,00 gestiegen sei. Mag. Gmeiner erklärt dazu, dass bereits in der Schätzung im April dieses Jahres mit entsprechenden Kostensteigerungen kalkuliert wurde und daher keine weiteren Anpassungen diesbezüglich mehr erfolgt sind. Es handelt sich aber auch nur um Schätzungen, da die Preisentwicklung nicht genau vorhergesehen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass ein Baubeginn erst ab Mitte 2022 möglich sein wird. Bei den Baukosten sind nicht nur Rohstoffkosten enthalten, insbesondere schlägt sich hier auch der Faktor Arbeit zu Buche. Bei einer Annahme von einer 10%igen Kostensteigerung, welche bei Gesamtkosten von rund € 10 Millionen € 1 Million ausmachen würde, ergäbe sich bei der Variante A umgerechnet auf den m² je Nettonutzfläche/Monat von geschätzt € 11,06 ein Aufschlag von rund € 1,10. Damit wäre man noch immer unter den geschätzten Kosten je m² Nettonutzfläche pro Monat in Höhe von € 12,41 wie im Gemeinderat am 26.04.2021 vorgestellt. Dies liegt natürlich an den verbesserten Wohnbauförderungsrichtlinien. Selbstverständlich ist das nur eine Milchmädchenrechnung, aber die Tigewosi kann auch nicht hellsehen und die Preisentwicklung genau vorhersagen.

Die Vereinbarung zur Anpassung des Baurechtes wird auf der Leinwand gezeigt und vom Bürgermeister erörtert bzw. der wesentliche Inhalt verlesen.

Weiters wird der Nachtrag zum Bestandvertrag auf der Leinwand gezeigt und vom Bürgermeister darauf hingewiesen, dass es sich hier im Wesentlichen um denselben Nachtrag handelt, der bereits zum Vorgängerprojekt vom Gemeinderat am 18.12.2017 beschlossen wurde, wobei im nunmehrigen Nachtrag natürlich die Kostenkalkulation des überarbeiteten und im April dem Gemeinderat vorgestellten Projektes zugrunde gelegt wurde. Der Bürgermeister und Mag. Gmeiner erläutern den Nachtrag zum Bestandvertrag und werden auch die wesentlichen Inhalte dazu verlesen. Unter der Annahme einer Laufzeit des Bankdarlehens von 25 Jahren errechnet sich bei der Variante Förderung Personalheim eine monatliche Kostenbelastung für die Stadtgemeinde in Höhe von rund € 23.100,00 netto. Dies entspricht einer Durchschnittsmiete über die 35jährige Laufzeit der Wohnbauförderung von rund € 26.590,00 netto bzw. € 11,06 je m² Nettonutzfläche pro Monat. Bei der Fördervariante Personalwohnungen würden die monatlichen Nettomietkosten gemäß Variante B mit rund € 26.580,00 starten und würde die Durchschnittsmiete über die Gesamtlaufzeit rund € 26.790,00 netto betragen bzw. € 11,14 je m² Nettonutzfläche pro Monat. Hinzu kommen noch monatliche Bewirtschaftungskosten von netto ca. € 2.200,00 bei jeder der beiden Varianten. Die Stadtgemeinde Kitzbühel ist hier als Bestandnehmerin vorsteuerabzugs-berechtigt.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates sowohl zur Vereinbarung zur Anpassung des Baurechtes als auch zum Nachtrag zum Bestandvertrag mit einer Laufzeit des Bankdarlehens von 25 Jahren liegt vor.

Bürgermeister Dr. Winkler bedankt sich bei der Tigewosi für die hervorragende Projektbegleitung. Die Erweiterung des Altenwohnheimes, die Schaffung von Personalwohnheimen und Unterkünften für betreutes Wohnen ist für die Stadtgemeinde Kitzbühel extrem wichtig und stellt einen Meilenstein dar. Es ist eine unerlässliche Verpflichtung der Stadt, für ihre älteren und pflegebedürftigen Bürger/innen Vorsorge zu treffen. Das vorliegende Projekt wurde auch mit dem Land Tirol abgestimmt und ist von diesem eine Bedarfsprüfung erfolgt.

STRin Mag. Sieberer freut sich über die positiven Auswirkungen der verbesserten Wohnbauförderungsrichtlinien zur Finanzierung dieses Bauprojektes. Auch sie unterstreicht die Notwendigkeit eines ausreichend dimensionierten Altenwohn- und Pflegeheimes mit einem hohen Standard für die Kitzbüheler Bevölkerung.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (18 Ja-Stimmen)

- a) die vorliegende Vereinbarung zur Anpassung des Baurechtes zwischen der Stadtgemeinde Kitzbühel und der Tigewosi und
- b) den vorliegenden Nachtrag zum Bestandvertrag zwischen der Tigewosi und der Stadtgemeinde Kitzbühel.

Die Vereinbarung zur Anpassung des Baurechtsvertrages bzw. der Nachtrag zum Bestandvertrag werden als Beilage A und Beilage B zum Protokoll genommen.

Mag. Gmeiner bedankt sich im Namen der Tigewosi für das entgegengebrachte Vertrauen und verabschiedet sich.

3.2. Information und Projektvorstellung Startup Center Kitzbühel (Nutzungsvereinbarung mit dem Verein zur Förderung der Gründerinnen und Gründer im Bezirk Kitzbühel)

Bürgermeister Dr. Winkler begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt das Vorstandsmitglied der Sparkasse Kitzbühel MMag. Thomas Hechenberger, sowie Mag. Stefan Niedmoser und Andreas Holaus vom Regionalmanagement regio³.

Der Bürgermeister informiert, dass die Sparkasse Kitzbühel bereits seit einigen Monaten intensiv an der Errichtung eines Startup-Centers für den Bezirk Kitzbühel arbeitet. Dazu wurden auch der Verein Regionalmanagement regio³ (EU-Leaderregion) und die Wirtschaftskammer einbezogen. Die Ansiedlung von Jungunternehmer nicht irgendwo im Bezirk, sondern in der Stadt Kitzbühel selbst hat für Kitzbühel höchste Priorität. Die Stadtgemeinde wurde daher bezüglich eines Standortes in Kitzbühel eingebunden und haben dazu mehrere Besprechungen stattgefunden. Zunächst wurde das Riederhaus in Betracht gezogen, hier hat sich aber schnell herausgestellt, dass dieses wegen der benötigten Größe und den Grundrissen sowie aufgrund zu kostspieliger Umbauten/Adaptierungen, nicht geeignet ist. Es wurde dann als Start eine Containerlösung und hierfür der Parkplatz vor dem Tennisstadion an der Jochberger Straße ins Auge gefasst. Zur Projektumsetzung wurde der Verein zur Förderung der Gründerinnen und Gründer im Bezirk Kitzbühel gegründet.

MMag. Hechenberger stellt sich vor und teilt mit, dass er seit Mai 2020 im Vorstand der Sparkasse Kitzbühel ist. Im Rahmen eines Strategiekonzeptes wurde die Initiative zur Förderung von Startups gesetzt. Die Sparkasse will Jungunternehmer bestmöglich unterstützen. Es gibt sehr viele gute Ideen junger Leute, die zur Verwirklichung entsprechende Rahmenbedingungen benötigen. Zusammen mit den Partnern von Regio-Tech und der Wirtschaftskammer wurde das Projekt entwickelt und ist Bürgermeister Dr. Winkler von Anfang an positiv und unterstützend zur Seite gestanden.

Sodann wird die nachfolgende PowerPoint-Präsentation von Andreas Holaus und MMag. Hechenberger (dieser erläutert die Punkte Initiatoren, Umsetzung und Kalkulation) zum Projekt vorgestellt.



Ausgangssituation

- ▶ wenig verfügbare Gewerbeflächen und teuer
- ▶ lange Bindung durch Mietverträge für GründerInnen (wenig Flexibilität)
- ▶ fehlende Innovationstreiber im Bezirk (FHs, Uni, etc.)
- ▶ unzureichende Unterstützung für GründerInnen
- ▶ verändertes Arbeitsverhalten durch Corona (Homeoffice, etc.)
- ▶ neue Chancen im Tourismus (Workation)
- ▶ starker Pendlerverkehr

Ziele

- ▶ Schaffung eines Ortes für Unternehmensgründungen und neue Arbeitsformen
- ▶ Flexible und kostengünstige Arbeitsplätze
- ▶ Breites Unterstützungsprogramm für GründerInnen
- ▶ Kitzbühel attraktiver für Unternehmensgründungen gestalten
- ▶ Zielgruppen:
 - ▶ GründerInnen, Jungunternehmen, Startups
 - ▶ freiberuflich Tätige, Kreative, Studierende, SchülerInnen und generell die Bevölkerung
 - ▶ ArbeitnehmerInnen / PendlerInnen
 - ▶ Touristen (Workation)

Bestmögliche Unterstützung für GründerInnen

- ▶ Gründungsberatung
- ▶ Finanzierungsberatung
- ▶ Förderberatung
- ▶ Mentoring
- ▶ Startup-Programme
- ▶ Firmen- und Investorennetzwerk
- ▶ Workshops und Events
- ▶ Netzwerk



Die Initiatoren

Verein zur
Förderung der
Gründerinnen
und Gründer im
Bezirk Kitzbühel





Die Umsetzung

Gregor Gebhardt
Expertise im Betrieb von
Startup-Centern

Verein zur
Förderung der
Gründerinnen
und Gründer im
Bezirk Kitzbühel

Nutzungsvereinbarung

Stadtgemeinde
Kitzbühel



Eckpunkte Nutzungsvereinbarung zwischen Stadtgemeinde Kitzbühel und Verein

- ▶ Grundstück 1713/8 wird Verein kostenlos zur Verfügung gestellt
- ▶ Dauer der Vereinbarung 5 Jahr, Option auf Verlängerung um 2 Jahre
- ▶ Zweck: Aufstellung und Betrieb Bürocontainer für Startup-Center
- ▶ Größe, Form und Optik bedarf Zustimmung der Stadtgemeinde
- ▶ Stadtgemeinde übernimmt die Baureifmachung
- ▶ Kostenfreistellung für die Betriebskosten für die ersten 3 Jahre
- ▶ Stadtgemeinde Mitspracherecht bei Vergabe der Flächen an Mieter
- ▶ Mietdauer der einzelnen Mieter max. 3 Jahre
- ▶ Vereinbarung beginnt am 01.10.2021 und endet am 30.09.2026



Der Standort





Das Gebäude



Abmessungen: 33 x 15 m
2-stöckig

4 Räume á 35 m²
18 Räume á 17 m²
1 Raum á 8 m²
2 Sanitärebereiche, 1 Küche
offener Lounge-Bereich
Terrasse im EG und OG



Kalkulation

Kaufpreis netto	1.077.070 €
Einrichtung	144.800 €
Gesamt:	1.221.870 €
LEADER-EFRE-Förderung	200.000 €
Finanzierungsbedarf langfristig	1.021.870 €

Szenario Base	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
Annahme Auslastung	50%	70%	80%	90%	90%
Umsatz lt. Auslastung Case 1	90.000,00	140.000,00	160.000,00	180.000,00	180.000,00
Management/ Personal*	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Reinigung	18.936,00	18.936,00	18.936,00	18.936,00	18.936,00
Rep./Sonstiges	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Marketing	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Nebenkosten (Strom, Internet, etc.)**	5.688,00	5.688,00	5.688,00	28.440,00	28.440,00
Betriebsergebnis	29.376,00	79.376,00	99.376,00	96.624,00	96.624,00
Afa	102.187,00	102.187,00	102.187,00	102.187,00	102.187,00
EGT (Gewinn)	-72.811,00	-22.811,00	-2.811,00	-5.563,00	-5.563,00



Weitere Schritte

- ▶ Pressekonferenz am 16.09.2021 um 10:00 Uhr
- ▶ Ansuchen um Baubewilligung – Herbst 2021
- ▶ Errichtung Containerpark – Ende 2021
- ▶ Eröffnung START.N – Anfang 2022

Mag. Hechenberger erläutert, dass er mit seinem Nachbarn Gregor Gebhardt ins Gespräch gekommen ist. Dieser ist Experte für Startups und hat bereits Projekte in Deutschland umgesetzt. Herr Gebhardt konnte als Experte, Unterstützer und schließlich auch als Investor gewonnen werden.

Die Nutzungsvereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Kitzbühel und dem Verein zur Förderung der Gründerinnen und Gründer im Bezirk Kitzbühel wird auf der Leinwand gezeigt und vom Bürgermeister verlesen. Die Kosten der Baureifmachung beziffert der Bürgermeister hinsichtlich Unterbau für die Container sowie Kanal- und Wassererschließung mit rund € 40.000,00 laut Kostenschätzung von Ing. Mitterer von den Stadtwerken. Zur Stromerschließung ist anzuführen, dass im Bereich des Tennisstadions im nächsten Jahr ohnehin eine Trafostation zu errichten ist. Die Kosten dafür werden laut Kostenschätzung GF Mag. (FH) Kickenweitz von den Stadtwerken auf rund € 160.000,00 belaufen, der Kostenanteil für die Versorgung der Containeranlage Startup wird mit rund € 50.000,00 beziffert. Als Starthilfe werden für die ersten 3 Jahre die Kosten für Strom, Internet, Wasser und Kanal erlassen. Für den Bürgermeister handelt es sich hier um sehr gut eingesetztes Kapital zur Förderung von Jungunternehmern/innen.

GR Schlechter ist der Meinung, dass dieses Projekt aus Sicht der Wirtschaft mehr als zu begrüßen ist. Er berichtet, dass im Bezirk Kitzbühel rund 58 % der Betriebe Einzelunternehmen und rund 25 % Unternehmen mit bis zu 4 Mitarbeitern sind. Er dankt der Sparkasse Kitzbühel und dem Regionalmanagement, der Wirtschaftskammer und dem Bürgermeister für die Initiative und Unterstützung des Projektes START.N und freut sich über viele Jungunternehmer in der Stadt Kitzbühel. Er ersucht alle Gemeinderäte/innen, dieses Projekt zu unterstützen.

Über Anfrage von GRin Luxner erläutert Mag. Niedermoser die Vereinsstruktur und führt aus, dass er und MMag. Hechenberger Gründungsmitglieder sind und als Kassier Stefan Seiwald von der Wirtschaftskammer vorgesehen ist. Über weitere Nachfrage, welche Kriterien die Jungunternehmer zu erfüllen haben, erklärt Mag. Niedermoser, dass es dazu natürlich Überlegungen gibt, diese aber noch nicht finalisiert sind. MMag. Hechenberger verweist darauf, dass die Mietdauer mit 3 Jahren begrenzt wurde, da zumindest nach 3 Jahren klar sein sollte, ob der Jungunternehmer mit seiner Idee in der Wirtschaft Fuß fassen kann.

GR Widmoser erkundigt sich über die Höhe der Mieten bzw. den Mietpreis pro m². Dazu erklärt Andreas Holaus, dass es sich um eine all-inklusive-Miete handelt und hier mit einem

Betrag von € 250,00 pro Arbeitsplatz kalkuliert wird. MMag. Hechenberger ergänzt, dass es keinen Sinn macht, auf m² umzurechnen. Jungunternehmer brauchen auch Unterstützung und ein Netzwerk, beides wird mit dem Projekt START.N zur Verfügung gestellt. Er verweist auf das Beispiel zweier Jungunternehmerinnen, die einen Bio-Riegel entwickelt haben, der nun auch bei SPAR angeboten wird. Diese benötigten dann insbesondere für die Vertragsabwicklung mit SPAR Unterstützung.

GR Widmoser ist der Ansicht, dass der Investor auch ganz gut verdienen wird, wenn man einen kalkulierten Jahresumsatz von € 160.000,00 mal 10 Jahre rechnet. Dabei darf auch die Unterstützung der Stadt nicht außer Acht gelassen werden. MMag. Hechenberger erklärt dazu, dass der Investor ein hohes Risiko trägt. Die Sparkasse oder die Stadtgemeinde würden dieses Risiko nicht eingehen. Ohne Unterstützung durch die Stadtgemeinde würde sich das Projekt auch nicht rechnen. Mag. Niedermoser ergänzt, dass das Regionalmanagement nicht Gewerbeflächen fördert. Es geht hier nur um eine Förderung des Konzeptes, ansonsten würde das Land Tirol einer Förderung nicht zustimmen. GRin Haidacher begrüßt das Projekt, kann aber die Gedanken von GR Widmoser nachvollziehen. Ab einer Dauer von 10 Jahren werde es für den Investor interessant. Sie stellt die Frage, ob das Containerdorf auch länger als 7 Jahre in Betrieb sein kann. Der Bürgermeister erklärt dazu, dass die Container als bauliche Anlage vorübergehenden Bestandes bewilligt werden. Dies für eine Dauer von 5 Jahren mit einer einmaligen Verlängerungsmöglichkeit von 2 Jahren. Sollte eine weitere Verwendung an diesem Standort dann gewünscht sein bzw. in Frage kommen, müsste es dazu eine entsprechende Sonderflächenwidmung geben. Darüber wird im Anlassfall der dann zuständige Gemeinderat zu entscheiden haben. GRin Haidacher erkundigt sich, ob nicht auch die Sparkasse ein Grundstück am Bahnhof hätte oder es andere Standorte für die Container gebe. MMag. Hechenberger erklärt, dass der Standort am Parkplatz Tennisstadion ideal und raschest möglich umsetzbar ist. Die Sparkasse will ihr Grundstück am Bahnhof in ca. 3 bis 5 Jahren selbst bebauen. Je nachdem wie sich die Startups entwickeln, kann auch ein solches Projekt in die Überlegungen der Sparkasse einfließen. Dafür ist es derzeit allerdings zu früh. Der Bürgermeister ergänzt, dass bei Verwendung des Sparkassengrundstückes am Bahnhof für das Projekt START.N dieses für eine spätere Weiterentwicklung blockiert wäre. Mag. Niedermoser erklärt, dass es dem Regionalmanagement als Regionalentwickler egal ist, wo im Bezirk ein solches Projekt umgesetzt wird. Es braucht allerdings auch entsprechende Flächen und einen attraktiven Standort. Als Standorte wären daher nur Kitzbühel und St. Johann in Betracht gekommen. In Kitzbühel wurde nunmehr mit Unterstützung des Bürgermeisters eine hervorragende Lösung erarbeitet.

GRin Haidacher sieht in dem Standort Parkplatz Tennisstadion ein Problem darin, dass Parkplätze verloren gehen. Bürgermeister Dr. Winkler hält dem die geringe Auslastung dieses Parkplatzes entgegen und verliert dazu eine Stellungnahme der Stadtpolizei Kitzbühel. Der Parkplatz ist nur sehr gering ausgelastet, es werden keine Einnahmen erzielt und kann nicht von einem Verlust wertvoller Parkplätze gesprochen werden.

Für STRin Mag. Sieberer liegt hier ein Super-Projekt am Tisch, welches ein großer Gewinn für die Stadt ist. Sie erkennt bei GR Widmoser und GRin Haidacher Skepsis und Zögerlichkeit, welche nicht angebracht ist.

VB Ing. Eilenberger erklärt, dass er sich schon lange mit der Idee von Startups beschäftigt. Für ihn war eigentlich auch der Ankauf des Riederhauses ein erster Schritt dazu. Es hat sich aber nunmehr herausgestellt, dass das Riederhaus vor allem zu klein und nicht geeignet ist. Er bedankt sich für die Initiative durch die Sparkasse und das Regionalmanagement und sieht hier ein großartiges Projekt, welches jungen Menschen einen Einstieg in die Wirtschaft ermöglicht. Die Unterstützung durch die Stadtgemeinde Kitzbühel ist hier gut investiertes Geld.

VB Zimmermann erklärt, dass sich der Stadtrat mit dem Projekt ebenfalls länger beschäftigt hat und sieht hier ein tolles Zukunftsprojekt. Neben den wichtigen Investitionen in das Altenwohn- und Pflegeheim ist auch eine Investition in die Entwicklung von Jungunternehmern/innen notwendig und gerechtfertigt.

GRin Mag. (FH) Watzl dankt den Initiatoren für dieses gelungene, großartige Projekt.

GR Widmoser erklärt, dass er ebenfalls ein sehr gutes Projekt sieht und dieses befürwortet. Er hatte nur ein paar Fragen, die nun bestens beantwortet wurden.

Zur Frage des Verdienstes durch den Investor erläutert der Bürgermeister nochmals die Kostenkalkulation und weist darauf hin, dass unter Berücksichtigung der einzusetzenden Investitions-/Betriebskosten und der Verzinsung auf die Dauer von 10 Jahren mit keinem nennenswerten Verdienst zu rechnen ist. Sollte nach Ablauf von 7 Jahren der Standort weiter zur Verfügung gestellt werden, sind die Konditionen mit der Stadtgemeinde neu zu verhandeln.

Der Stadtrat hat der Nutzungsvereinbarung bereits zugestimmt.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat mit 16 Ja-Stimmen und 2 Stimmenthaltungen (FPÖ; Enthaltungen gelten gemäß § 45 Abs. 2, 2. Satz TGO 2001 als Ablehnung) die vorliegende Nutzungsvereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Kitzbühel und dem Verein zur Förderung der Gründerinnen und Gründer im Bezirk Kitzbühel.

3.3. Mitgliedschaft im Verein LAG Regionalmanagement regio³ für EU-Förderperiode 2023 bis 2027

Bürgermeister Dr. Winkler informiert, dass bei den Sitzungen der Planungsverbände Pillerseetal und Leukental bereits einstimmig fixiert wurde, dass die Leader-Region für die nächste EU-Programmplanungsperiode bis 2027 fortgeführt werden soll. Dazu sind entsprechende Gemeinderatsbeschlüsse in den Mitgliedsgemeinden zu fassen. Der jährliche Mitgliedsbeitrag für die Stadtgemeinde Kitzbühel beträgt derzeit rund € 15.400,00.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

Der Geschäftsführer des Regionalmanagements Mag. Niedermoser teilt an die Gemeinderäte eine Tischvorlage aus und erläutert dazu die Anzahl und das Projektvolumen seit Beginn der aktuellen Förderperiode im Juni 2015 im Allgemeinen und die Projekte mit direktem Bezug zur Stadtgemeinde Kitzbühel im Besonderen. Eingereichtes Projektvolumen für die gesamte Region 38,4 Mio. Euro. Lukriertes Fördervolumen 9,4 Mio. Euro bei 148 Projekten. Mit 1 Euro Gemeindebeitrag werden 13 Euro Förderung in die Region geholt. Lukrierte Fördersumme für Projekte der Stadt Kitzbühel gerundet € 300.000,00. Er appelliert, dass nicht nur auf Fördergeld spekuliert werden soll, sondern die regionale Projektentwicklung im Gesamten zu sehen ist. Er bittet um einen entsprechenden Beschluss durch den Gemeinderat.

GR Schlechter bedankt sich bei Mag. Niedermoser und hält fest, dass durch die Ausführungen von Mag. Niedermoser die Bedeutung des Regionalmanagements für den Bezirk und die Stadt Kitzbühel deutlich geworden sind. Die Wirtschaft im Bezirk hat schon sehr viel profitiert und ist eine Fortführung dringend geboten.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (18 Ja-Stimmen) die Verlängerung der Mitgliedschaft beim Verein LAG Regionalmanagement regio³ Pillerseetal-Leukental-Leogang/Bezirk Kitzbühel für die EU-Förderperiode 2023 bis 2027 (Ausfinanzierung bis 2030, vorbehaltlich einer positiven Bewerbung um den Leader/CLLD-Status im Rahmen der diesbezüglichen Ausschreibung des Ministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus. Die Stadtgemeinde Kitzbühel verpflichtet sich zur Aufbringung des festgesetzten Eigenmittelanteiles für das LAG-Management entsprechend dem Finanzplan der lokalen Entwicklungsstrategie für die gesamte Förderperiode, das ist bis zum 31. Dezember 2030. Jährliche Indexierung bzw. Anpassungen des Mitgliedsbeitrages sind vorgesehen. Die diesbezüglichen Beschlüsse fasst die Vollversammlung des Vereins. Den Vereinsorganen wird die Entscheidung zur inhaltlichen Zustimmung der zu erarbeitenden lokalen Entwicklungsstrategie (LES) und deren allfällige Adaptierung für die finale Einreichung im Zuge des Auswahlprozesses sowie für die laufende Weiterentwicklung und Umsetzung der LES übertragen.

3.4. Raumordnungsvertrag Stadtgemeinde / Rupert und Edeltraud Kiem

Bürgermeister Dr. Winkler ruft in Erinnerung, dass anlässlich der Behandlung der Umwidmung der Gste 4126 und .1053/2 KG Kitzbühel Land (Jochberger Straße 125) im Gemeinderat am 31.05.2021 der Abschluss eines Raumordnungsvertrages bezogen auf eine Wohnung als vernünftige Lösung ins Auge gefasst wurde. Vor dem Zweitbeschluss zur Umwidmung soll ein entsprechender Raumordnungsvertrag abgeschlossen werden. Es haben Gespräche mit der Familie Kiem stattgefunden. Eine Sanierung bzw. ein Umbau des Hauses ist dringend notwendig. Eine Wohnung bewohnen sie selbst, eine weitere soll die Tochter, welche bereits seit Jahren in Kitzbühel lebt und arbeitet, mit ihrem Kitzbüheler Lebensgefährten erhalten und eine dritte Wohnung mit ca. 167 m² ist für eine kurzfristige Vermietung als touristische Ferienwohnung vorgesehen. Dazu wurde aufbauend auf den Muster-Raumordnungsvertrag der Stadtgemeinde von Anwalt Dr. Trentinaglia ein auf diese besonderen Verhältnisse angepasster Raumordnungsvertrag ausgearbeitet. Dabei war zu berücksichtigen, dass die Herrschaften Kiem bereits Eigentümer der mit einem Wohnhaus bebauten Liegenschaft sind.

Der Raumordnungsvertrag wird auf der Leinwand gezeigt und vom Bürgermeister erörtert, wobei insbesondere festgehalten wird, dass sich das Vorkaufsrecht der Stadtgemeinde zunächst auf die gesamte Liegenschaft bezieht und nach Umbau und Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens dieses auf die Wohnung mit ca. 167 m² eingeschränkt wird. Als Einlösespreis für das qualifizierte Vorkaufsrecht wurde in Anlehnung an die Wohnbau-förderung des Landes ein Preis von € 3.000,00 pro m² Wohnnutzfläche inklusive Grundanteil zugrunde gelegt. Dieser Einlösespreis ist gemäß Baukostenindex wertgesichert, wobei gleichzeitig eine Abwertung für Abnutzung der Gebäudesubstanz in Höhe von 1,33 % pro Jahr erfolgt.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

Über Nachfrage von GRin Haidacher betreffend einer allfälligen längerfristigen Vermietung der Top 2 erklärt der Bürgermeister, dass die Zuständigkeit sinnvollerweise dem Stadtrat übertragen wird. Im gegebenen Fall wird der Stadtrat eine notwendige Hauptwohnsitznutzung natürlich entsprechend prüfen.

GRin Haidacher erkundigt sich, warum der Raumordnungsvertrag nach Umbau und Parifizierung auf eine Wohnung eingeschränkt wird und nicht für die gesamte Liegenschaft gilt. Bürgermeister Dr. Winkler erklärt dazu, dass eine Abwägung zwischen den Zugeständnissen an die Herrschaften Kiem und an die Stadtgemeinde zu erfolgen hat. Hier ist eine Maßlichkeit gefordert, auch deshalb da mit diesem nunmehr gewählten Instrumentarium ein Maßstab für

künftige ähnlich gelagerte Fälle geschaffen wird. Es ist zu berücksichtigen, dass ein bereits bebautes Grundstück im Eigentum der Herrschaften Kiem ist und für die erforderlichen Sanierungen und Umbauarbeiten nur eine geringfügige Widmungsanpassung zur Herstellung einer einheitlichen Widmungskategorie notwendig ist.

GR Schlechter teilt mit, dass sich auch der Ausschuss für Bau und Raumordnung mit diesem Thema beschäftigt und dies ebenso gesehen hat.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat mit 11 Ja-Stimmen bei 7 Stimmenthaltungen (3 x SPÖ, 2 x UK und 2 x FPÖ; Enthaltungen gelten gemäß § 45 Abs. 2, 2. Satz TGO 2001 als Ablehnung) den vorliegenden Raumordnungsvertrag zwischen der StadtgemeindeKitzbühel und Edeltraud Kiem sowie Rupert Kiem.

3.5. Grenzstreitigkeit mit Elsa Annika und Mag. Manfred Filzer (gerichtlicher Vergleich)

Bürgermeister Dr. Winkler berichtet, dass wie in der Gemeinderatssitzung vom 26.04.2021 beschlossen, beim BG Kitzbühel Klage eingebracht wurde. Am 28.07.2021 fand eine erste Streitverhandlung vor dem BG Kitzbühel statt. Dabei wurde vom Richter die Sach- und Rechtslage erörtert. Dieser erklärte, dass er die von den Beklagten behauptete angebliche Grenzmarkierung, die sich in etwa auf der Katastralgrenze befindet, in die Sachverhalts-ermittlung einzubeziehen habe. Es könnte sich auch ergeben, dass es sich tatsächlich um eine alte Grenzmarkierung handle. Der Richter hat einen Vergleichsabschluss in der Form angeregt, dass die Grenze im Süden einvernehmlich unter Miteinschluss dieses angeblichen Grenzsteines festgelegt wird. Auch zum nördlichen Grenzverlauf wurde eine einvernehmliche Grenzfestlegung angeregt. Die beklagten Parteien stellten in Aussicht, einer solchen vergleichweisen Bereinigung zuzustimmen. Um den Grenzverlauf für einen Vergleich planlich darzustellen, wurde die Vermessung Rieser Ziviltechniker GmbH gebeten, den Vergleichsvorschlag des Richters zu Papier zu bringen. Diese Grenzfeststellung zwischen Gst 3859/9 und 3859/24 im Süden sowie zwischen 3859/9 und 3857/1 im Norden wie im Plan zu GZL. 44263/17 mit Datum 06.08.2021 wird auf der Leinwand gezeigt und vom Bürgermeister den Gemeinderatsmitgliedern genau erläutert.

Die südliche Grenze ist mit einer roten Linie dargestellt. Vom vermeintlichen Grenzstein bis zum Bereich mit der Grenze der ÖBB wäre der Zaun dann ziemlich genau auf die „grüne Linie“, wie im Klagebegehren enthalten, zurückzusetzen. Dieser Grenzverlauf hätte zur Folge, dass an der südlichen Grenze eine Fläche von ca. 23 m² vom Gst 3859/24 (Stadt-gemeinde Kitzbühel) zu Gst 3859/9 (Filzer) zu übertragen wäre. Andererseits würden Filzer durch das Zurückversetzen des Zaunes deutlich mehr als das Doppelte dieser ca. 23 m² gegenüber dem von ihnen behaupteten Grenzverlauf und neu gesetzten Zaun verlieren, da von dem angeblichen Grenzstein nach Westen der Grenzverlauf der „grünen Linie“ entsprechen würde. Die nördliche Grenze ist mit einer blauen Linie dargestellt, ausgehend vom Grenzpunkt 31393 im Nordosten zum Punkt 42601 und dann weiter zu Punkt 42600. Sollte bei diesem Punkt ein Grenzstein aufgefunden werden, soll dieser als Grenzpunkt gelten. Bis zur Mappengrenze im Bereich mit der ÖBB wäre es eine unverhandelte Grenze, da die ÖBB in das Verfahren nicht miteinbezogen wurde.

Bürgermeister Dr. Winkler berichtet weiters, dass sich der Stadtrat mit dem Vergleichsvorschlag des Richters befasst und eine Beschlussempfehlung zur Grenzfeststellung im Süden und Norden des Gst 3859/9 KG Kitzbühel Land auf Grundlage des von der Vermessung Rieser

Ziviltechniker GmbH vom 06.08.2021 zu GZL. 44 263/17 erstellten Lageplanes zur Grenzfeststellung unter folgenden Voraussetzungen ausgesprochen:

Wechselseitige Anerkennung dieser Grenzziehung.

Gegenseitige Aufhebung der Verfahrenskosten, wobei die Barauslagen von den Streitteilen jeweils zur Hälfte getragen werden.

Grenzmarkierung durch die Vermessung Rieser ZT GmbH nach gerichtlichem Vergleichsabschluss und Teilung der Vermessungskosten.

Das Ergebnis der Beratungen im Stadtrat wurde dem Vertreter der Beklagten unter Vorlage des Grenzfeststellungsplanes der Vermessung Rieser ZT GmbH vom 06.08.2021 bekannt gegeben und von diesem mitgeteilt, dass seine Mandanten mit dem entsprechendem Vergleichsabschluss einverstanden sind.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (18 Ja-Stimmen) zum Verfahren 2 C 266/21 d vor dem BG Kitzbühel folgenden Vergleich:

Festlegung der Grenzen gemäß Grenzfeststellungsplan der Vermessung Rieser Ziviltechniker GmbH zu GZL. 44 263/17 vom 06.08.2021 wie folgt:

Die südliche Grenze verläuft ausgehend von Punkt N2 im Südwesten in gerader Linie zu Punkt N1 (aufgefundenen Stein) und von dort in gerader Linie zum Grenzpunkt 31386. Dieser Verlauf ist im Plan mit roter Linie dargestellt.

Die nördliche Grenze verläuft vom Grenzpunkt 31393 im Nordosten in gerader Linie zu Punkt 42601, dann in gerader Linie zu Punkt 42600. Dieser Verlauf ist im Plan mit blauer Linie dargestellt. Sollte in der Nähe des Punktes 42600 ein Grenzstein aufgefunden werden, sollte dieser als Grenzpunkt gelten. Als Abschluss zum ÖBB-Grundstück wird die Mappen-grenze als unverhandelte Grenze zum Kreuzungspunkt der dort befindlichen 3 schwarzen Linien gezogen werden.

Gegenseitige Aufhebung der Verfahrenskosten, wobei die Barauslagen von den Streitteilen jeweils zur Hälfte getragen werden.

Grenzmarkierung durch die Vermessung Rieser Ziviltechniker GmbH nach gerichtlichem Vergleichsabschluss und Teilung der Vermessungskosten.

GRin Haidacher erkundigt sich warum überhaupt von einem angeblichen Grenzstein gesprochen wird. Dazu erläutert der Stadtdirektor, dass es sich hier um einen vom Vermesser aufgefundenen, aber für ihn nicht zuzuordnenden Stein handelt, da dieser nicht zu den von ihm aufgemessenen Zaunverläufen und zu der auf Basis alter Vermessungsdaten erstellten Rekonstruktion des Grenzverlaufes passt. Für den Richter steht noch nicht fest, ob es sich um einen relevanten Grenzstein handelt oder nicht, dies müsste erst in einem aufwändigen Verfahren geklärt werden.

VB Ing. Eilenberger verweist darauf, dass die Stadt Mag. Filzer schon oft entgegen-gekommen ist, so z.B. bei der Gestattung der Zufahrt über den Kohlstattweg. Dieser angebliche Grenzstein hat nun einen Kompromiss angeregt, wobei klar zum Ausdruck kommt, dass Mag. Filzer durch das Versetzen des Zaunes willkürlich eine Grundfläche der Stadt für sich in Anspruch genommen hat. Diese Vorgangsweise ist nicht in Ordnung und durch den nunmehrigen Vergleich auch dokumentiert.

GR Wurzenrainer begrüßt den Vergleich, findet es allerdings schade, dass es zur Lösung eine Klage gebraucht hat. In Anlehnung an das Sprichwort „genaue Rechnung, gute Freunde“ ist er der Meinung, dass hier von „strenge Grenze, gute Freunde“ gesprochen werden kann.

4. Referate

4.1. Bau und Raumordnung

Referent GR Georg Wurzenrainer

Flächenwidmungsplan:

4.1.1. Johann Reiter, Pfeiferbauer, Kitzbühel

Umwidmung des Gst 1504/1 (zum Teil), KG Kitzbühel-Land, von derzeit Freiland gem. § 41 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016 in künftig Sonderfläche sonstige land- oder forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen gem. § 47 TROG 2016, Festlegung Gebäudearten oder Nutzungen, Festlegung Zähler: 11, Festlegung Erläuterung: Stallgebäude, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 10.08.2021, Planungsnummer: 411-2021-00015.

Der Referent erläutert die Behandlung im Ausschuss für Bau und Raumordnung anlässlich der Sitzung vom 30.08.2021 unter Bezugnahme auf das raumplanungsfachliche Gutachten und den Planentwurf, der auf der Leinwand gezeigt wird.

Protokoll Ausschuss:

GR Wurzenrainer berichtet, dass dieser Tagesordnungspunkt letztmalig in der 50. Sitzung des Ausschusses für Bau- und Raumordnung am 21. Juni 2021 behandelt wurde.

Dabei wurde festgehalten, dass die Auflage zur Umwidmung erfolgen kann, wenn bis zur Sitzung des Gemeinderates die geänderten Flächenwidmungspläne vorliegen. GR Wurzenrainer berichtet, dass die erforderlichen, geänderten Flächenwidmungspläne nunmehr vorliegen. Aufgrund der fachlichen Beurteilung des Raumplanungsbüro Plan Alp ZT GmbH ist durch die geringfügige Lageänderung, keine neuerliche Einholung von Stellungnahmen erforderlich.

Es wird wiederholt, dass das geplante Stallgebäude 3 m vom Weg abgerückt wird. Eine Überlagerung der ursprünglichen Widmungsfläche mit der aktuellen, in welcher die Lageänderung der Widmungsfläche ersichtlich ist, wird den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis gebracht. Dabei erfolgt eine Verschiebung der Widmungsfläche nach Westen um ca. 5 m und nach Norden um ca. 6 m. Ein Abstand des Stallgebäudes von der Wegfläche wird somit gewährleistet und vom Raumplanungsbüro Plan Alp ZT GmbH als ausreichend beurteilt. Der Stadtsamtsdirektor und GR Wurzenrainer erläutern, dass mit Herrn Johann Reiter eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen wurde, welche die Nutzung des Weges und den Durchgang durch den Hofbereich von Wanderern und Spaziergängern sowie das Recht der Leitungsverlegung sicherstellt. Diese vertragliche Vereinbarung liegt unterfertigt vor.

Der Ausschuss befürwortet mit 5 Ja-Stimmen (einstimmig) die Auflage und die gleichzeitige Beschlussfassung zur Umwidmung des Gst 1504/1 (zum Teil), KG Kitzbühel Land, von derzeit Freiland gem. § 41 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016 in künftig Sonderfläche

sonstige land- oder forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen § 47 TROG 2016, Festlegung Gebäudearten oder Nutzungen, Festlegung Zähler: 11, Festlegung Erläuterung: Stallgebäude, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 10.08.2021, Planungsnummer:411-2021-00015.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (18 Ja-Stimmen) gemäß § 68 Abs. 3 iVm § 63 Abs. 9 TROG 2016 den von der Plan Alp ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Kitzbühel vom 10.08.2021, Planungsnummer: 411-2021-00015 durch 4 Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes vor:

Umwidmung des Gst 1504/1 (zum Teil), KG Kitzbühel-Land, von derzeit Freiland gem. § 41 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016 in künftig Sonderfläche sonstige land- oder forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen gem. § 47 TROG 2016, Festlegung Gebäudearten oder Nutzungen, Festlegung Zähler: 11, Festlegung Erläuterung: Stallgebäude, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 10.08.2021, Planungsnummer: 411-2021-00015.

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

Bebauungsplan:

4.1.2. Stadtgemeinde, Kitzbühel

Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Gste 1760/3 (zur Gänze), 1761/2 und 1764/13 (zum Teil), KG Kitzbühel Land entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 23.08.2021, Planungsnummer: b27_kiz_21017_v2.

Der Planentwurf wird auf der Leinwand gezeigt und vom Referenten unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Sitzung des Ausschusses für Bau und Raumordnung vom 30.08.2021 sowie des raumplanungsfachlichen Gutachtens erörtert.

Protokoll Ausschuss:

Es wird in Erinnerung gerufen, dass die Erweiterung des Altenwohnheimes und des Gesundheitszentrums in der 45. Sitzung des Gemeinderates am 26. April 2021 durch Vertreter der Tigewosi und Karl Hauser vorgestellt wurde. Dir. Mariacher und Prok. Gmeiner stellten Gemäß dem damals vorgestellten Projekt, hat der Gemeinderat einstimmig (19 Ja- Stimmen) beschlossen, diese Erweiterung fortzuführen. Auf Grundlage dieser Planung und geringfügiger technischer und raumordnungsrechtlicher Anpassungen, sowie der Berücksichtigung des barrierefreien Zuganges zum Altenwohnheim und geringfügiger Änderung im Bereich des Gst 1760/3, wurde vom Raumordnungsbüro Plan Alp ZT GmbH die Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet. Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Aufstockungen bereits in der Änderung des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes in der Sitzung des Gemeinderates vom 19.02.2018 behandelt und beschlossen wurde. GR Wurzenrainer und der Stadtbaumeister erläutern die Änderungen im Detail. Im Wesentlichen handelt es sich beim Altenwohnheim um die Festlegung einer Baugrenzlinie nach Südwesten, die Berücksichtigung von Dachbelichtungs- und Photovoltaikaufbauten sowie

Lichtkuppeln zur Verbesserung der Belichtung, der Berücksichtigung von Balkonen (welche nach der Novelle der TBO nicht mehr als untergeordnete Bauteile eingestuft werden können) sowie eine Überdachung im Innenhof und einer Terrassenüberdachung. Bei Gste 1760/3 erfolgt eine Adaption der Situierung des Hauptgebäudes, die Situierung des Nebengebäudes (Garage) im 3,5 m Steifen an der Grundstücksgrenze und die Festlegung der HG H für den 3,5 m Streifen an der Grundstücksgrenze. Diese Änderungen wurden anhand einer Überlagerungsdarstellung erläutert.

Nach kurzer Diskussion befürwortet der Ausschuss mit 5 Ja-Stimmen (einstimmig) die Auflage und gleichzeitige Beschlussfassung zur Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Gste 1760/3 (zur Gänze), 1761/2 und 1764/13 (je zum Teil), je KG Kitzbühel Land, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 23.08.2021, Planungsnummer: b27_kiz_21017_v2.

Der Bürgermeister ruft in Erinnerung, dass im Zuge des Liftbaues für das Altenwohnheim das Grundstück von Kus Widmoser während der Bauarbeiten benutzt werden darf.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (18 Ja-Stimmen) gemäß § 64 Abs. 1 TROG 2016 den von der Plan Alp ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Gste 1760/3 (zur Gänze), 1761/2 und 1764/13 (je zum Teil) KG Kitzbühel Land, entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 23.08.2021, Planungsnummer: b27_kiz_21017_v2 durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 3 TROG 2016 der Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes gefasst. Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

(Erst- und Zweitbeschluss).

Beschlussfassungen nach Kundmachung:

4.1.3. Edeltraud und Rupert Kiem, Kitzbühel

Umwidmung der Gste 4126 und .1053/2, je KG Kitzbühel Land, von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 bzw. Wohngebiet gem. § 38 TROG 2016 in künftig allgemeines Mischgebiet gem. § 40 (2) TROG 2016 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 07.01.2021, Planungsnummer: 411-2020-00024.

Der Referent erläutert die Behandlung im Ausschuss für Bau und Raumordnung anlässlich der Sitzung vom 30.08.2021. Der Planentwurf wird nochmals auf der Leinwand gezeigt.

Protokoll Ausschuss:

Der Stadtbaumeister berichtet, dass der Auflagebeschluss in der Sitzung des Gemeinderates vom 31.05.2021 gefasst wurde und vom 02.06.2021 bis 02.07.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt ist.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist ist keine Stellungnahmen eingelangt.

Der Stadtamtsdirektor bringt zu Kenntnis, dass Edeltraud und Rupert Kiem zur Absicherung wie im Zuge der Erstbeschlussfassung im Gemeinderat am 31.05.2021 vorgeschlagen, einen Raumordnungsvertrag mit qualifiziertem Vorkaufsrecht zugunsten der Stadtgemeinde, bereits beglaubigt unterfertigt haben. Dieser wurde auf Grundlage des Muster-Raumordnungsvertrages der Stadtgemeinde erstellt, angepasst auf die speziellen Gegebenheiten der Liegenschaft Kiem. Der Stadtamtsdirektor erläutert dazu die Vertragsdetails und erklärt, dass der Vertrag vom Gemeinderat vor dem Widmungszweitbeschluss zu behandeln und zu beschließen ist. Der Vertrag wird den Gemeinderatsunterlagen beigelegt.

Es wird in Erinnerung gerufen, dass bei der letztmaligen Ausschusssitzung besprochen wurde, dass die Zufahrtstraße Sandhügel hinsichtlich der erforderlichen Breite und die erforderlichen Parkplätze hinsichtlich ihrer Anzahl und Nutzung zu prüfen sind. Dazu erläutert der Stadtbaumeister, dass Ing. Rettenwander von der Abteilung Tiefbau die Zufahrtssituation geprüft hat. Entsprechend vorliegender schriftlicher Stellungnahme, wird der geplante Einfahrtsbereich von der Bundesstraße, Am Sandhügel aus technischer Sicht und unter der Berücksichtigung der freien Sichtfelder positiv beurteilt.

GR Mag. Filzer erklärt, dass er gehört habe, die Familie Kiem hätte bereits eine Wohnung in Kitzbühel gekauft und mit Gewinn weiterverkauft. Er wird versuchen, dazu entsprechende Nachweise zu erlangen und diese den Ausschussmitgliedern zukommen lassen.

Vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderates zum Raumordnungsvertrag mit Edeltraud und Rupert Kiem:

Der Ausschuss befürwortet mit 4 Ja- und 1 Stimmenthaltung die Beschlussfassung zur Umwidmung der Gste 4126 und .1053/2, je KG Kitzbühel Land, von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 bzw. Wohngebiet gem. § 38 TROG 2016 in künftig allgemeines Mischgebiet gem. § 40 (2) TROG 2016 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 07.01.2021, Planungsnummer: 411-2020-00024.

Zum Abschluss des Raumordnungsvertrages verweist der Referent auf die Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt 3.4.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat mit 13 Ja-Stimmen bei 5 Stimmenthaltungen (Enthaltungen gelten gemäß § 45 Abs. 2, 2. Satz TGO 2001 als Ablehnung) die Änderung des Flächenwidmungsplanes entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 07.01.2021, Planungsnummer: 411-2020-00024.
(Zweitbeschluss)

4.1.4. Wilhelm Beier, Kitzbühel

Umwidmung des Gst 3006/1, KG Kitzbühel Land von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Sonderfläche standortgebunden gem. § 43 (1) a TROG 2016, Festlegung Erläuterung: Lösch- und Zierteich sowie Gartenanlage entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 21.12.2020, Planungsnummer: 411-2020-00023.

Der Referent erläutert die Behandlung im Ausschuss für Bau und Raumordnung anlässlich der Sitzung vom 30.08.2021. Der Planentwurf wird nochmals auf der Leinwand gezeigt.

Protokoll Ausschuss:

Der Stadtbaumeister berichtet, dass der Auflagebeschluss in der Sitzung des Gemeinderates vom 31.05.2021 gefasst wurde und vom 02.06.2021 bis 02.07.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt ist.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist ist keine Stellungnahme eingelangt.

Der Ausschuss befürwortet mit 4 Ja, 1 Nein -Stimmen die Schlussfassung zur Umwidmung des Gst 3006/1, KG Kitzbühel Land von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2016 in künftig Sonderfläche standortgebunden gem. § 43 (1) a TROG 2016, Festlegung Erläuterung: Lösch- und Zierteich sowie Gartenanlage entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 21.12.2020, Planungsnummer: 411-2020-00023.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat mit 12 Ja-Stimmen, bei 2 Nein-Stimmen und 4 Stimmenthaltungen (Enthaltungen gelten gemäß § 45 Abs. 2, 2. Satz TGO 2001 als Ablehnung) die Änderung des Flächenwidmungsplanes entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 21.12.2020, Planungsnummer: 411-2020-00023.

(Zweitbeschluss)

GR Mag. Manfred Filzer erscheint um 20.35 Uhr. Es sind somit 19 Gemeinderäte anwesend.

5. Anträge, Anfragen und Allfälliges

Jugend-Kulturcafé

GRin Luxner freut sich über den Baubeginn des Jugend-Kulturcafés und dankt dem Gemeinderat für die Unterstützung dieses Projektes. Der Bürgermeister merkt an, dass es nicht einfach war alle Bewilligungen zu erhalten, nunmehr ist das Projekt aber auf Schiene und sollte es sich ausgehen, dass die Arbeiten bis Ende des Jahres abgeschlossen sind.

Festakt 750-Jahre Stadt Kitzbühel und Schützenbataillonsfest

Über Nachfrage von GR Schwendter teilt Bürgermeister Dr. Winkler mit, dass er noch über die Absage der Feierlichkeiten informieren wollte, dies wird nun vorgezogen. In den letzten Tagen hat es vermehrt Corona-Fälle und Clusterbildungen im Bezirk gegeben und wurde nach Rücksprache mit den Stadträten, den Schützen, dem Bezirkshauptmann, der Stadtpolizei und der Rettung entschieden, diese Großveranstaltung mit an die 1.500 Teilnehmer abzusagen. Rechtlich wäre die Abhaltung der Veranstaltung zwar möglich gewesen, aufgrund der jüngsten Entwicklungen macht es keinen Sinn, eine so große Veranstaltung abzuhalten, auch wenn diese mit größtmöglicher Sorgfalt geplant wurde. In Verantwortung für die Gesundheit der vielen Teilnehmer und Besucher war eine Absage letztlich alternativlos. Geplant ist, die Festveranstaltung im Jahr 2022 nachzuholen.

Nutzung Riederhaus (Jochberger Straße 34)

Über Nachfrage von GRin Haidacher erklärt Bürgermeister Dr. Winkler, dass das Riederhaus in den letzten Jahren teilweise leer gestanden ist und dem Eishockeyclub und dem Curling-

club als Unterkunft zur Verfügung gestellt wurde. Die Bausubstanz des Hauses und der Ausstattungsstandard sind schlecht, Investitionen zahlen sich hier nicht mehr aus.

Antrag der UK betreffend Bildung einer Verwaltungsgemeinschaft zur Überprüfung von Freizeitwohnsitzen

GR Mag. Filzer erkundigt sich, was mit dem in der Gemeinderatssitzung vom 31.05.2021 gestellten Antrag geschehen ist.

Bürgermeister Dr. Winkler teilt mit, dass sich der Stadtrat mit dem Antrag befasst hat und keine Notwendigkeit für die Bildung einer Verwaltungsgemeinschaft sieht, da die Stadt selbst über ausreichendes Knowhow und Kapazität zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben verfügt. In diesem Zusammenhang wurde auch im vergangenen Jahr eine weitere Juristin im Bauamt angestellt.

GR Mag. Filzer fragt nach, ob der Antrag somit als abgelehnt bezeichnet werden kann, was der Bürgermeister bestätigt.

Gemäß § 36 Abs. 3 Tiroler Gemeindeordnung 2001 wird die Sitzung um 20.40 Uhr mit einstimmigem Beschluss für nichtöffentlich erklärt.