

## **PROTOKOLL**

über die am Montag, den 6. Februar 2023 um 18.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses unter dem Vorsitz des Bürgermeisters Dr. Klaus Winkler abgehaltene

### **10. Gemeinderatssitzung**

**Anwesend:** Bürgermeister Dr. Klaus Winkler  
VB Ing. Gerhard Eilenberger  
VB Walter Zimmermann  
EGRin Anna Werlberger für GRin Mag. Karina Toth  
StR Hermann Huber  
GRin Hedwig Haidegger  
GRin Antonia Jöchl  
EGR DI Andreas Gröbner für GRin Mag. (FH) Andrea Watzl  
GR Georg Wurzenrainer  
GR Hermann Lechner  
StR Dr. Andreas Fuchs-Martschitz  
GRin Marielle Haidacher  
GR Daniel Ellmerer  
EGR Franz Pock für StRin Margit Luxner  
EGR Dr. Matthias Bollmann für GR Philipp Radacher  
EGR Christian Hlebetz für GR Reinhardt Wohlfahrtstätter  
StR Alexander Gamper  
EGR Bernhard Obermoser für GR Bernhard Schwendter  
GR Rudolf Widmoser

Stadtdirektor Mag. Michael Widmoser - Schriftführer  
Hilde Sohler - Schriftführerin

**Abwesend:** GRin Mag. Karina Toth, GRin Mag. (FH) Andrea Watzl, StRin Margit Luxner, GR Philipp Radacher, GR Reinhardt Wohlfahrtstätter und GR Bernhard Schwendter – alle entschuldigt

## **TAGESORDNUNG**

- 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
- 2. Genehmigung der Protokolle der 8. Gemeinderatssitzung vom 19. Dezember 2022 und der 9. Gemeinderatssitzung vom 17. Jänner 2023**
- 3. Anträge und Berichte des Bürgermeisters und des Stadtrates**
  - 3.1. Eichenweg 33 – Zustimmung zur Eigentumsübertragung
- 4. Referate**
  - 4.1. **Soziales und Wohnungswesen**
    - 4.1.1. Wohnungsvergaben

## 4.2. **Bau und Raumordnung**

### **Flächenwidmungsplan**

#### 4.2.1. **DI Markus Aschaber, Kitzbühel**

Umwidmung des Gst 3053/3 (zur Gänze) KG Kitzbühel – Land von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2022 in künftig Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 39 (1) TROG 2022 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 27.09.2022, Planungsnummer: 411-2022-00019

### **Beschlussfassung nach Kundmachung**

#### 4.2.2. **Bau & Immobilien TABAN GmbH, Innsbruck**

Erlassung eines Bebauungsplanes (B9 Staudach) im Bereich der Gste 100/6, 100/7, 100/9, 100/10, 100/11 und 100/13, je KG Kitzbühel Land (Innerstaudach), entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 04.05.2022, Planungsnummer: b9\_kiz21014\_v2.

## 5. **Anträge, Anfragen und Allfälliges**

## 6. **Vertrauliches**

### 6.1. **Personal**

## 1. **Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Bürgermeister Dr. Winkler eröffnet die Sitzung, begrüßt die Erschienenen, dazu insbesondere die Abordnung der Freiwilligen Feuerwehr Kitzbühel, stellt die ordnungsgemäße Einberufung der Sitzung und die Beschlussfähigkeit fest.

### **Angelobung:**

Vor Eingehen in die Tagesordnung werden EGR Dr. Matthias Bollmann und EGR Bernhard Obermoser gemäß § 28 Tiroler Gemeindeordnung 2001 angelobt.

## 2. **Genehmigung der Protokolle der 8. Gemeinderatssitzung vom 19. Dezember 2022 und der 9. Gemeinderatssitzung vom 17. Jänner 2023**

StR Dr. Fuchs-Martschitz meldet sich zu Wort und teilt mit, dass er keine Berichtigung beantragt, sondern eine Feststellung trifft und ersucht, diese wörtlich zu protokollieren. Diese lautet wie folgt:

*Ich fordere Herrn Stadtamtsdirektor Mag. Widmoser auf in Zukunft folgendes zu beachten:*

*1. Es wurde in dreimaliger Folge das Protokoll der Gemeinderatssitzung nicht, wie im Stadtrat vom 17.10.22 beschlossen, mindestens zehn Tage vor der nächsten Gemeinde-ratssitzung zur Verfügung gestellt. Ich erwarte von einem Stadtamtsdirektor, dass er Stadtratsbeschlüsse vollzieht.*

*2 Ich fordere Sie auf in Zukunft ihre Funktion als Stadtamtsdirektor in Hinsicht auf die Protokollerstellung, trotz verwandtschaftlicher Beziehung zum Bürgermeister, unparteiisch und entsprechend ihrem Amtseid auszuüben. Ich erwarte mir, dass das Protokoll weder durch Auslassungen oder nachträgliche Ergänzungen im Sinn verändert wird.*

Bürgermeister Dr. Winkler stellt fest, dass die Textierung des Antrages für sich selbst spricht.

Der Gemeinderat genehmigt mit 16 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme (StR Dr. Fuchs-Martschitz) und 2 Stimmenthaltungen (GR Ellmerer und EGR Obermoser) die Protokolle der 8. Gemeinderatssitzung vom 19.12.2022 und der 9. Gemeinderatssitzung vom 17.01.2023.

### **3. Anträge und Berichte des Bürgermeisters und des Stadtrates**

Vor Behandlung des Tagesordnungspunktes 3.1. informiert Bürgermeister Dr. Winkler über die am 27.01.2023 durchgeführten Neuwahlen bei der Freiwilligen Feuerwehr Kitzbühel und begrüßt dazu das neu gewählte Kommando. Zum Kommandanten wurde Andreas Reisch gewählt, sein Stellvertreter ist Florian Obermoser, als Kassier wurde Christian Bachofner gewählt und als Schriftführerin Viktoria Luxner, welche diese Position bereits im vorigen Kommando inne hatte.

Der Bürgermeister verweist auf den Jahresbericht 2022, der für jeden Mandatar bereitgelegt wurde. Die Stadtfeuerwehr Kitzbühel feierte im Jahr 2022 ihr 150-jähriges Bestehen (1872 - 2022). Der Bürgermeister dankt der Freiwilligen Feuerwehr Kitzbühel für ihren wiederum hervorragenden und bemerkenswerten Einsatz im Jahr 2022 und drückt seine Freude darüber aus, dass die Stadt auch im Jahr 2022 vor größeren Katastrophen verschont geblieben ist. Er verweist auf das umfangreiche Programm der Stadtfeuerwehr wie Einsätze, Fortbildungen, Schulungen und Übungen und freut sich, dass die Stadtfeuerwehr nach den Neuwahlen mit dem neuen Kommando wieder bestens aufgestellt ist. Besonderen Dank richtet der Bürgermeister an den langjährigen Kommandanten der FF Kitzbühel, Alois Schmidinger, und den ebenfalls langjährigen Kassier Konrad Wieser, die nicht mehr zur Wahl angetreten sind. Alois Schmidinger leitete die Stadtfeuerwehr 21 Jahre mit unermüdlichem Einsatz, besonderem Geschick und großer Umsicht auf kameradschaftliche Weise.

#### **3.1. Eichenweg 33 - Zustimmung zur Eigentumsübertragung**

Bürgermeister Dr. Winkler informiert, dass Mag. Petra Eder-Kühr und Georg Aufschnaiter im Jahr 2020 das Grundstück 364/4 im Siedlungsgebiet Sonngrub zu den üblichen Bedingungen im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Gemeindegrundstückes von der Stadtgemeinde erworben haben. Die Käufer haben die Lebensgemeinschaft zwischenzeitlich aufgelöst und sich darauf geeinigt, dass Mag. Petra Eder-Kühr den ideellen Drittelanteil von Georg Aufschnaiter übernimmt und diesbezüglich einen Wertausgleich vereinbart. Der Kaufvertrag dazu wurde dem Stadtrat vorgelegt. Mit diesem Kaufvertrag vom 30.12.2022 verkauft Georg Aufschnaiter seinen ideellen Drittelanteil an der Liegenschaft EZ 2777, bestehend aus dem Grundstück 364/4 KG Kitzbühel Land samt dem darauf in Herstellung befindlichen Wohnhaus mit der Grundstücksadresse Eichenweg 33, 6370 Kitzbühel, an Mag. Petra Eder-Kühr. Weiters wurde die Zustimmungserklärung zum Kaufvertrag unter Mitübertragung des Wiederkaufs- und Vorkaufsrechtes vorgelegt und von den Herrschaften Eder-Kühr und Aufschnaiter um Zustimmung dazu ersucht.

Auf den wesentlichen Inhalt des Kaufvertrages wird verwiesen, die Zustimmungserklärung wird auf der digitalen Tafel gezeigt.

Eine Beschlussempfehlung des Stadtrates liegt vor.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) die vorliegende Zustimmungserklärung zum Kaufvertrag vom 30.12.2022 unter Mitübertragung des Wiederkaufs- und Vorkaufsrechtes.

## **4. Referate**

### **4.1. Soziales und Wohnungswesen**

Referentin GRin Hedwig Haidegger

#### **4.1.1. Wohnungsvergaben**

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

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

Die Wohnung in der Siedlung Frieden 13, Top 19

Die Wohnung am Fichterfeld 13, Top 26

Die Wohnung in der Siedlung Badhaus 13, Top 9

Die Wohnung in Sinwell 46, Top 55

Die Wohnung in der Siedlung Badhaus 13, Top 12

### **4.2. Bau und Raumordnung**

Referent GR Georg Wurzenrainer

Flächenwidmungsplan

#### **4.2.1. DI Markus Aschaber, Kitzbühel**

Umwidmung des Gst 3053/3 (zur Gänze) KG Kitzbühel – Land von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2022 in künftig Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 39 (1) TROG 2022 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 27.09.2022, Planungsnummer: 411-2022-00019

Referent GR Wurzenrainer erläutert die Behandlung im Ausschuss für Bau und Raumordnung und städtischer Infrastruktur vom 16.01.2023 unter Bezugnahme auf das raumplanungsfachliche Gutachten und den Planentwurf, der auf der digitalen Tafel gezeigt wird.

#### **Protokoll Ausschuss vom 16.01.2023**

*Der Stadtbaumeister berichtet, dass Herr DI Aschaber Eigentümer der Liegenschaft St. Johanner-Straße 50a ist. Er ist zudem der Inhaber und Geschäftsführer der Elektro Aschaber GmbH & Co KG. Er beabsichtigt das Betriebsgebäude für die Unterbringung von Lager und*

*Büroräumlichkeiten zu erweitern. Dazu hat er um die Umwidmung des Gst 3053/3 KG Kitzbühel-Land angesucht. Diese Parzelle weist eine Größe von ca. 198 m<sup>2</sup> auf und ist derzeit als Freiland gemäß §41 TROG 2022 ausgewiesen. Eine Zusammenlegung der einzelnen Grundstücke erleichtert die Planung und Möglichkeiten der Bebauung.*

*Die Flächenwidmungsplanänderung orientiert sich an den Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes, steht im Einklang mit den relevanten Zielen der örtlichen Raumordnung und wird vom Raumplanungsbüro Plan Alp Ziviltechniker GmbH befürwortet. Die Verkehrserschließung und die sonstige kommunale Infrastruktur (Wasser, Kanal, Strom etc.) sind im Bestand bereits vorhanden.*

*Der Stadtbaumeister erläutert den Planungsbereich anhand des Planes der Plan Alp ZT GmbH und weist darauf hin, dass die erforderlichen positiven Stellungnahmen sowie der Erläuterungsbericht zur Umwidmung vorliegen.*

*Nach kurzer Diskussion befürwortet der Ausschuss (6 Ja-Stimmen) die Auflage und gleichzeitige Beschlussfassung zur Umwidmung des Gst 3053/3 (zur Gänze) KG Kitzbühel-Land von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2022 in künftig Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 39 (1) TROG 2022 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 27.09.2022, Planungsnummer: 411-2022-00019*

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) gemäß § 68 Abs. 3 i.V.m. § 63 Abs. 9 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBL Nr. 43/2022, zuletzt geändert durch LGBL Nr. 62/2022, den von der Plan Alp ZT ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Kitzbühel vom 27.09.2022, Planungsnummer: 411-2022-00019 durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes vor:

Umwidmung des Gst 3053/3 (zur Gänze) KG Kitzbühel – Land von derzeit Freiland gem. § 41 TROG 2022 in künftig Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 39 (1) TROG 2022 entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 27.09.2022, Planungsnummer: 411-2022-00019.

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2022 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst. Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

(Erst- und Zweitbeschluss)

## **Beschlussfassung nach Kundmachung**

### **4.2.2. Bau & Immobilien TABAN GmbH, Innsbruck**

Erlassung eines Bebauungsplanes (B9 Staudach) im Bereich der Gste 100/6, 100/7, 100/9, 100/10, 100/11 und 100/13, je KG Kitzbühel Land (Innerstaudach), entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 04.05.2022, Planungsnummer: b9\_kiz21014\_v2.

Der Referent erläutert die Behandlung im Ausschuss für Bau und Raumordnung und städtischer Infrastruktur vom 16.01.2023. Der Planentwurf wird nochmals auf der digitalen

Tafel gezeigt. Eine Stellungnahme ist während der Auflage- und Stellungnahmefrist nicht eingelangt.

*Protokoll Ausschuss 16.01.2023:*

*Der Stadtbaumeister berichtet, dass der Auflagebeschluss entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 04.05.2022 Planungsnummer: b9\_kiz21014\_v2 in der Sitzung des Gemeinderates vom 28.11.2022 gefasst wurde und vom 30.11.2022 bis 29.12.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt ist.*

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

*Nach kurzer Diskussion befürwortet der Ausschuss mit (6 Ja-Stimmen) die Beschlussfassung zur Erlassung eines Bebauungsplanes (B9 Staudach) im Bereich der Gste 100/6, 100/7, 100/9, 100/10, 100/11 und 100/13, je KG Kitzbühel Land (Innerstaudach), entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 04.05.2022, Planungsnummer: b9\_kiz21014\_v2.*

GR Wurzenrainer erinnert an die Bausperre aus dem Jahr 2021. Die Planung wurde entsprechend reduziert und in den Prozess auch die Nachbarn eingebunden. StR Gamper erklärt, dass nach Einbindung der Nachbarn eine für diese zufriedenstellende Lösung erzielt werden konnte. Die FPÖ wird daher zustimmen.

Auf Antrag von Bürgermeister Dr. Winkler beschließt der Gemeinderat einstimmig (19 Ja-Stimmen) gemäß § 66 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43/2022, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 62/2022, die Erlassung eines Bebauungsplanes (B9 Staudach) im Bereich der Gste 100/6, 100/7, 100/9, 100/10, 100/11 und 100/13 je KG Kitzbühel Land (Innerstaudach) entsprechend den Planunterlagen der Plan Alp ZT GmbH vom 04.05.2022, Planungsnummer: b9\_kiz21014\_v2.

(Zweitbeschluss)

## **5. Anträge, Anfragen und Allfälliges**

### **Wasserrettung Kitzbühel**

GR Widmoser teilt mit, dass die Wasserrettung die Errichtung von 3 Fertigteilgaragen an ihrem Stützpunkt am Schwarzseeparkplatz plant. Er hat gehört, dass der Stadtrat damit einverstanden ist. Er bittet die Unterlagen bzw. die aktuelle Planung dem Schwarzseeausschuss zur Verfügung zu stellen, damit sich dieser mit der Angelegenheit beschäftigen kann. Er berichtet, dass die Planung zur Sanierung des Kabinengebäudes voranschreitet. Die Erweiterung der Wasserrettung sollte mit eingebunden werden, um eine Verhüttelung zu verhindern.

Bürgermeister Dr. Winkler berichtet, dass sich der Stadtrat eingehend mit dem Ansuchen der Wasserrettung befasst hat. Er hebt die Bedeutung der Wasserrettung als Sicherheits-einrichtung und den optimalen Standort am Schwarzseeparkplatz hervor. Dem Schwarzseeausschuss können die Unterlagen gerne zur Verfügung gestellt werden, er verweist allerdings darauf, dass der Stadtrat nach einer eingehenden weiteren Beratung unter Beiziehung des Stadtbaumeisters sich für den notwendigen Anbau am Einsatzgebäude und mit dessen Situierung einverstanden erklärt hat.

StR Gamper teilt mit, dass er als Sicherheitsbeauftragter und Gemeindeeinsatzleiter bei der Standortwahl eingebunden war und darüber gerne in der Ausschusssitzung berichtet.

### **Grundstücksverkauf StR Hermann Huber**

VB Zimmermann berichtet, dass er bereits in der letzten Stadtratssitzung das sehr brisante Thema des Verkaufes von 300 m<sup>2</sup> landwirtschaftlicher Fläche von StR Huber an Frau Stirban

zum Preis von € 2.000.000,00, das sind € 6.666,00 pro m<sup>2</sup>, angesprochen hat. Dieser Verkauf an eine rumänische Staatsbürgerin zu diesem astronomisch hohen Preis ist für die SPÖ nicht in Ordnung. Die Gemeinde versucht alles, um leistbaren Wohnraum zu schaffen, eine solche Vorgangsweise ist ein falsches Zeichen.

GR Widmoser missfällt dieses Grundstücksgeschäft ebenfalls und erkundigt er sich über einen weiteren Grundstücksdeal, bei dem anscheinend 23 ha landwirtschaftlicher Grund an einen Investor verkauft werden soll. Käufer darf in diesem Fall ja nur ein Landwirt bzw. jemand mit einer landwirtschaftlichen Ausbildung/Befähigung sein.

StR Huber erklärt, dass der Verkauf dieser landwirtschaftlichen Fläche durch ihn an die Eigentümerin des angrenzenden Freilandgrundstückes mit darauf errichtetem Haus aufgrund der Restflächenregelung gemäß Tiroler Grundverkehrsgesetz möglich ist. Eine Preisbeschränkung ist dafür im Gesetz nicht vorgesehen. Bei der von GR Widmoser angesprochenen 23 ha großen Landwirtschaft handelt es sich wohl um die Landwirtschaft Unterachrain. Er ist nicht Eigentümer dieser Landwirtschaft und kann sie daher auch nicht veräußern. Eigentümerin und mögliche Verkäuferin ist eine Frau Gallowitsch. Beide Rechtsgeschäfte bedürfen der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung.

StR Dr. Fuchs-Martschitz teilt mit, dass sich auch seine Fraktion mit dem Grundstücksverkauf beschäftigt hat. Bei aller Wertschätzung gegenüber StR Huber ist dies eine katastrophale Optik. Da wird noch einiges medial daherkommen, negativ sowohl für StR Huber als auch für die Stadtgemeinde Kitzbühel.

VB Zimmermann ergänzt zum Tiroler Grundverkehrskonzept, dass die Intention der Restflächenregelung wohl eine andere als eine Bereicherung für die Landwirte war. Er hat daher kein Verständnis für diesen Kaufpreis.

GR Widmoser findet den Preis von € 6.666,00 pro m<sup>2</sup> für Freiland völlig überzogen. Auch wenn der Verkauf rechtlich in Ordnung sein sollte, ist ein solcher Grundstücksdeal für einen Stadtrat politisch fragwürdig. GR Widmoser spricht die politische Moral an und erklärt gegenüber StR Huber, dass ein Rücktritt von seinen politischen Ämtern angebracht wäre.

EGR DI Gröbner stellt die Frage, welcher Preis denn moralisch vertretbar ist. Letztlich kommt es darauf an, ob die Gesetze eingehalten werden. Eine Preisdiskussion ist eigentlich eine Neiddiskussion.

StR Dr. Fuchs-Martschitz will den Bauernstand nicht einem Generalverdacht aussetzen. Verkäufe sogenannter Restflächen sollten preislich limitiert werden.

Für Bürgermeister Dr. Winkler ist es eine Diskussion um Moral und Scheinmoral. Die Optik ist schief, er lehnt solche Grundstücksgeschäfte auch ab. Dazu gehört allerdings das Tiroler Grundverkehrsgesetz geändert. StR Huber liegt bei den Verkäufen in Kitzbühel nicht im Top-Ranking. Es gibt schon Verkäufe um umgerechnet € 7.777,00 pro m<sup>2</sup> und € 8.780,00 pro m<sup>2</sup>. Die Grundverkehrsbehörde hat sich an die gesetzlichen Bestimmungen zu halten. Dabei spielt

der Preis im Rahmen der sogenannten Restflächenregelung keine Rolle. Anders ist dies, wenn landwirtschaftlicher Grund von mehr als 300 m<sup>2</sup> verkauft wird. Dann kommt das Interessenmodell zum Tragen und könnten dann auch örtliche Bauern zum ortsüblichen Preis erwerben. Die Restflächenregelung in der derzeitigen Ausgestaltung ist ein bäuerliches Privileg. Dies kommt nicht nur den Bauern in Kitzbühel zugute, es gibt auch viele weitere Fälle in Tirol. Er spricht sich für eine gesetzliche Änderung aus. Weiters gibt Bürgermeister Dr. Winkler zu

bedenken, dass auch VB Zimmermann in Gundhabing durch die Restflächenregelung begünstigt wurde. Er konnte dadurch eine landwirtschaftliche Fläche erwerben, welche für den einheimischen Siedlungsbau wichtig gewesen wäre.

StR Gamper berichtet, dass sich der FPÖ-Landtagsclub ebenfalls mit dem Thema beschäftigt hat. Sicherlich stellen solche Geschäfte Auswüchse dar, Intention des Gesetzgebers war es aber wohl, Landwirten Einnahmen zu ermöglichen, um die großen Investitionen in deren Betrieben, die aus Gründen des Tierwohl notwendig sind (z.B. Laufställe) zu stemmen. Die extrem hohen Preise in Kitzbühel sind hier sicher eine Besonderheit. Wäre Hermann Huber nicht Stadtrat, hätte es auch die heute von einigen Gemeinderäten angestrenzte politische Moraldiskussion nicht gegeben. Dann hätte man allenfalls gesagt, der Millionenbauer hat gut verkauft. Das Grundstücksgeschäft bedarf noch der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Die Bezirkshauptmannschaft wird die gesetzliche Bestimmung entsprechend würdigen und entscheiden. Für ihn ist deshalb eine Moraldiskussion, ausgelöst durch ein anonymes Email, fehl am Platz. Wenn man diesen Auswüchsen Herr werden will, gehört das Grundverkehrsgesetz geändert. Der Landtag wird sich mit dieser Angelegenheit sicher nochmals befassen.

Für StR Dr. Fuchs-Martschitz geht es nicht um die Fläche von 300 m<sup>2</sup>, sondern um den Verkaufspreis. Sich nur auf das Gesetz zurückzuziehen reicht ihm nicht. StR Huber habe eine moralische Verantwortung, die er auch nach außen vertreten muss.

GR Wurzenrainer ist froh, als nicht der gesamte Bauernstand wegen dieser Restflächenregelung verunglimpft wird. Diese ist nicht nur ein Privileg für die Bauern, sondern auch für die Grundeigentümer, die eine unmittelbar angrenzende landwirtschaftliche Fläche bis 300 m<sup>2</sup> erwerben können. Er befürwortet auch eine Gesetzesänderung dahingehend, dass eine Preisregelung für die Restflächenregelung geschaffen wird.

### **Verwendung von Spendengeldern**

GR Ellmerer ersucht um Auskunft, wie die an die Stadtgemeinde Kitzbühel geleisteten Spendengelder im Jahr 2022 verwendet wurden.

Bürgermeister Dr. Winkler teilt mit, dass dies in der nächsten Gemeinderatssitzung im vertraulichen Teil beantwortet wird. Die Verteilung wird grundsätzlich von der Sozialreferentin vorgeschlagen und im Stadtrat behandelt.

### **Baurechtliche Bewilligung zur kurzzeitigen Vermietung an wechselnde Personen auf Grundstück 304/16 KG Kitzbühel Land**

StR Dr. Fuchs-Martschitz verliest folgenden Antrag, der auch noch per Email übermittelt wird, damit er wörtlich in das Protokoll aufgenommen werden kann:

*Herr Bürgermeister, erklären Sie bitte, wie es zu einem Bescheid „Baurechtliche Bewilligung zur kurzzeitigen Vermietung an wechselnde Personen, Ferienwohnung“ der Wohnung TOP 2 im Gebäude auf Grundstücknummer 304/16, (EZ 1672, KG Kitzbühel Land) Jochberger Straße 107B, 6370 Kitzbühel kommen konnte. Diese Wohneinheit befindet sich in einem gemeinnützigen Wohnbau in dem viele Einheimische wohnen. Diese Wohnung ist im Besitz eines Wiener Immobilienmaklers, Herrn Mag. Markus Hirschler mit Hauptwohnsitz in Velden, Kärnten.*

*Ein Vermietung an wechselnde Personen ist für die Hausgemeinschaft eine starke Belastung, weil die Nutzung naturgemäss durch Urlauber eine andere ist. Die Liste UK sieht hier wieder*

*die rechtliche Voraussetzungen noch das Interesse der Allgemeinheit für die Erlassung dieses Bescheides.*

*In der Beilage: Bescheid und div. Ausdrucke*

Bürgermeister Dr. Winkler erklärt, dass es hier sowohl eine zivilrechtliche als auch eine baurechtliche Komponente gibt. Zivilrechtlich ist das Wohnungseigentumsgesetz die Grundlage, dieses ist jedoch für die Baubehörde nicht Thema. Die Baubehörde hat das Ansuchen auf Nutzungsänderung zu prüfen und wurde dies von der zuständigen Juristin sauber aufgearbeitet. Dazu bittet der Bürgermeister den Stadtbaumeister, die Stellungnahme der Juristin zu verlesen. Diese lautet wie folgt:

*Herr Hirschler hat mit Ansuchen um die Erteilung der Baubewilligung (Änderung des Verwendungszweckes) zur kurzzeitigen Vermietung an wechselnde Personen im Rahmen der nichtgewerblichen Raumvermietung im Sinne des § 13 Abs. 1 lit. d TROG 2022 angesucht.*

*Gem. § 13 Abs. 1 lit. d TROG 2022 gelten nicht als Freizeitwohnsitze – Gebäude mit höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten, die im Rahmen der Raumvermietung während des Jahres jeweils kurzzeitig an wechselnde Personen vermietet werden. Entsprechende Neubauten, für die die Baubewilligung erst nach dem 1. Februar 1996 rechtskräftig erteilt worden ist, gelten jedoch nur dann nicht als Freizeitwohnsitze, wenn der Vermieter der Ferienwohnungen im betreffenden Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat.*

*Herr Hirschler ist Eigentümer der Wohnung Top 2 in der Jochbergerstraße 107b.*

*Mit Schreiben vom 10.11.2022 wurde Herr Hirschler von der Behörde zur Stellungnahme aufgefordert, wie die Nutzung erfolgen soll, da eine gewerbliche Vermietung (Anbieten über Online Plattformen, Anbieten von gewerblichen Dienstleistungen wie Reinigung, Wechsel der Bettwäsche etc.) nicht zugelassen ist.*

*Herr Hirschler gab sodann zur Auskunft, dass eine gewerbliche Vermietung nicht vorgesehen ist. Seine Mitarbeiter seiner Reinigungsfirma können die Wohnung zu Eigenzwecken kurzzeitig für günstige Urlaube mieten. Es ist keine Anbietung auf Online Plattformen vorgesehen, Bettwäsche müssen die Mitarbeiter selber mitbringen, eine Reinigung wird nicht durchgeführt.*

*Die Baubewilligung für das Gebäude wurde mit Bescheid vom 22.11.1972 erteilt, daher vor dem 1. Februar 1996, weshalb der Vermieter im betreffenden Gebäude den Hauptwohnsitz nicht begründen muss. In dem Gebäude und den Nachbargebäuden wurde erst eine Wohnung zur kurzzeitigen Vermietung bewilligt, weshalb die Höchstgrenze von drei Wohnungen nicht überschritten wurde.*

*Es sind daher alle Voraussetzungen gegeben und ist die Behörde nach § 34 Abs. 6 TBO verpflichtet, die Baugenehmigung mittels Bescheids zu erlassen, da keine Abweisungs,- oder Zurückweisungsgründe vorliegen.*

GR Widmoser und StR Dr. Fuchs-Martschitz verweisen darauf, dass eine gewerbliche Vermietung in dieser Wohnanlage nicht zulässig ist. Der Angabe des Wohnungseigentümers,

dass keine gewerbliche Vermietung erfolgt, kann man glauben oder nicht. Die Wohnungseigentümer sollten sich rechtlich beraten lassen.

Bürgermeister Dr. Winkler verweist nochmals darauf, dass das baurechtliche Verfahren ordnungsgemäß geführt und daher der Bescheid erlassen wurde. Ob dies zivilrechtlich nach

dem Wohnungseigentumsgesetz zulässig ist, fällt nicht in die Prüfkompetenz der Baubehörde. Eine zivilrechtliche Klärung steht den Miteigentümern natürlich frei.

StR Dr. Fuchs-Martschitz erklärt, dass der Bürgermeister hier nicht aus der Verantwortung gelassen werden kann. Da dies für die übrigen Hausbewohner unverträglich ist, kann dies der Bürgermeister als Baubehörde 1. Instanz sehr wohl verhindern. Daher ist die Genehmigung einer Kurzzeitvermietung unverantwortlich. Der Bescheid ist nicht richtig gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern und ist es nicht in Ordnung, wenn sich der Bürgermeister hinter den Juristen des Bauamtes versteckt.

Bürgermeister Dr. Winkler erklärt, dass die Aussage von StR Dr. Fuchs-Martschitz rein politisch motiviert und er in Unkenntnis der Rechtslage ist. Die Mentalität „Bauordnung hin oder her“ kann nicht akzeptiert werden. Als Baubehörde 1. Instanz hat und wird er sich an die Bauordnung bzw. die Gesetze halten.

VB Zimmermann missfällt es, dass durch diesen Bescheid eine Wohnung der Hauptwohnsitznutzung entzogen wird. Bürgermeister Dr. Winkler verweist nochmals darauf, dass er im Rahmen der Gesetze vorzugehen hat.

StR Dr. Fuchs-Martschitz stellt die Frage, was man in so einem Fall den Einheimischen sagen soll. Er sieht durch die Ermöglichung der Kurzzeitvermietung das Leben der Bürger belastet.

StR Gamper verweist darauf, dass im Zusammenhang mit den überhand genommenen Vermietungen über Airbnb in Innsbruck das Gesetz nachgeschärft wurde. Im konkreten Fall könnten sich betroffene Wohnungseigentümer wohl auch an die Abteilung Tourismus beim Land Tirol wenden und um Aufklärung ersuchen.

Der Stadtamtsdirektor findet es nicht in Ordnung, wenn ein baurechtlicher Bescheid bzw. dessen Zustandekommen derart angezweifelt wird. Er stellt sich hinter die Mitarbeiter im Bauamt, die sehr gute Arbeit leisten und natürlich die Gesetze zu befolgen haben. Auch in diesem Fall wurde ein ordentliches und korrektes Ermittlungsverfahren geführt und der Bescheid, der vom Bürgermeister zu unterfertigen ist, sauber vorbereitet. Es sollen nicht Mitarbeiter in Misskredit gebracht werden, weil jemandem der Bescheid nicht passt. Dem schließt sich Bürgermeister Dr. Winkler an und streicht ebenfalls die hervorragende Arbeit der Mitarbeiter im Bauamt hervor. Dies zeigt sich auch dadurch, dass trotz vieler Rechtsmittel, die gegen Bescheide erhoben werden, nur in den allerwenigsten Fällen das Landesverwaltungsgericht einer Beschwerde Folge gibt.

StR Dr. Fuchs-Martschitz teilt mit, dass es nicht gegen die Angestellten des Bauamtes geht. Der Gemeinderat sollte allerdings Einheimische vor juristischem Fehlwuchs schützen und geht es darum Wege zu finden, solche Dinge zu verhindern. Er stellt den Antrag, den betroffenen Wohnungseigentümern eine rechtliche Beratung, wie diese Möglichkeit der Vermietung verhindert werden kann, zulassen zu kommen.

Bürgermeister Dr. Winkler erklärt, dass das Wohnungseigentumsgesetz ein spezielles Gesetz ist. Die Stadtgemeinde kann in dieser Materie nicht beraten und fällt dies auch nicht in ihre Kompetenz. Die Stadtgemeinde kann in diesem Fall auch nicht Subventionsgeber für Beratungen durch Anwälte sein, dies wäre auch mit Folgewirkungen verbunden. Es kann auf die beim Bezirksgericht stattfindenden Sprechstage zur Rechtsberatung verwiesen werden.

StR Dr. Fuchs-Martschitz zieht seinen vorher gestellten Antrag wieder zurück. Die Auskunft, wo die Bürger eine Rechtsberatung erhalten, ist ausreichend.

## **Energiewende Tirol 2050**

GR Wurzenrainer berichtet, dass im Rahmen der Initiative „Tirol 2050 energieautonom“ das Land Tirol, Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen mit 8 Millionen Euro fördert. Er denkt hier z.B. an den Voglfeldparkplatz und wird damit den Ausschuss für Bau und Raumordnung und städtische Infrastruktur befassen.

StR Dr. Fuchs-Martschitz als Obmann des Ausschusses für Umwelt und Zukunft unterstützt diese Maßnahme.

Gemäß § 36 Abs. 2 Tiroler Gemeindeordnung 2001 wird die Sitzung um 19.45 Uhr mit einstimmigem Beschluss für nichtöffentlich erklärt.

## **6. Vertrauliches**

Bürgermeister Dr. Winkler schließt die Sitzung um 20.00 Uhr.

F e r t i g u n g: