



NIEDERSCHRIFT

aufgenommen bei der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hopfgarten **am Montag, den 04. Mai 2020** im Kulturraum der Salvena.

Anwesend: Bgm. Paul Sieberer als Vorsitzender sowie die Gemeinderäte 1. Bgm.-Stv. Ing. Michael Wurzrainer, 2. Bgm.-Stv. Mag. (FH) Josef Ehrlenbach, Reinhard Embacher, Magdalena Unterberger, Johann Schellhorn, Mag. Stefan Erharter, Peter Rabl, Josef Fuchs „Fleckl“, Josef Fuchs „Platzern“, Ing. Anton Pletzer, Bernhard Huber, Martin Hölzl, Kaspar Astner, Guido Leitner, Otto Lenk und Mag. Andreas Höck. Zu den Punkten 2. bis 5. ist Bauamtsleiter DI Andreas Hauser anwesend. Außerdem Amtsleiterin Mag. Nicole Margreiter.

entschuldigt: ---

Schriftführerin: Andrea Penz

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 21:25 Uhr

Um die Einhaltung der Abstandsbestimmungen gewährleisten zu können, findet die Sitzung im Kulturraum der Salvena statt. Der Vorsitzende informiert, dass mit Kundmachung vom 27.04.2020 darauf hingewiesen wurde, dass aufgrund der verkehrsbeschränkenden Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von Covid-19 die Sitzung unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfindet. Durch die Covid-19-Lockerungsverordnung, welche mit 01.05.2020 in Kraft trat, sind Gemeinderatssitzungen wieder als öffentliche Sitzungen abzuhalten und wurde daher der entsprechende Nachtrag zur Kundmachung am 04.05.2020 veröffentlicht.

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

Tagesordnung

über:

1. *Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 02. März 2020*
2. *Antrag um Verlängerung der Frist um 2 Jahre für die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes*
3. *Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes – Raumordnungsvertrag Johann Schrof*
4. *Vergabe des Abbruchs der Lederfabrik Ritsch (Nachtragsbeschluss)*
5. *Ideenwettbewerb „Wohnanlage Talhäuslweg“ – Grundsatzbeschluss über die weitere Vorgehensweise*
6. *Beratung und Beschlussfassung der Wohnungsvergaberichtlinien der Marktgemeinde Hopfgarten*
7. *Berichte*
8. *Anträge, Anfragen und Allfälliges*

Beratungsergebnisse:

Zu Punkt 1.:

Das Protokoll über die letzte Gemeinderatssitzung vom 02. März 2020 ist allen Mandataren übermittelt worden. Das Protokoll wird ohne Einwendung bzw. Ergänzung zustimmend zur Kenntnis genommen und genehmigt.

Zu Punkt 2.:

In der letzten Sitzung des Bauausschusses vom 10.03.2020 wurde gemeinsam mit Raumplaner DI Stephan Filzer über den Stand der 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes diskutiert und man ist aufgrund der noch ausstehenden Gutachten zum Ergebnis gelangt, dass ein Antrag um Fristverlängerung zur Fortschreibung des ÖRK erforderlich ist.

Auf Grundlage der Stellungnahme des Raumplaners der Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental, DI Stephan Filzer (Filzer, Freudenschuß ZT OG, Wörgl) vom 18.03.2020 soll daher der Antrag an die Landesregierung um Verlängerung der Frist um 2 Jahre für die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gestellt werden.

Das derzeit gültige örtliche Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental hat am 16.06.2010 seine Rechtskraft erlangt. Die Gültigkeitsdauer beträgt 10 Jahre. Das Konzept läuft daher mit 16.06.2020 aus.

Auch wenn aufgrund der derzeitigen Situation infolge Covid-19 im Gesetz ein Aufschub von 6 Monaten verankert wurde, soll der Antrag um Fristverlängerung um

2 Jahre dennoch gestellt werden, um die ausständigen Stellungnahmen begutachten und einarbeiten zu können. Ziel soll es aber jedenfalls sein, das Verfahren noch in der laufenden Gemeinderatsperiode abzuarbeiten.

Der Gemeinderat stimmt sodann einstimmig der Antragstellung um Verlängerung der Frist um 2 Jahre für die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu (offene Abstimmung).

Zu Punkt 3.:

Die Marktgemeinde Hopfgarten beabsichtigt die Erlassung einer Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Grundstücke Nr. 2963/1, 2963/2, 2960/1, 2964 und 2967/1 in der KG Hopfgarten-Land, mit der die Grundlage für eine Erweiterung des gegenständlichen Siedlungsraumes mit Abschluss eines Raumordnungsvertrages hergestellt wird.

Die Architekten/Ziviltechniker Filzer.Freudenschuß wurden mit der Erstellung der erforderlichen Planunterlagen sowie der raumordnungsfachlichen Beurteilung beauftragt, welche der Beschlussfassung durch den Gemeinderat zugrunde liegen.

Das Planungsgebiet umfasst den Bereich nördlich bzw. nordöstlich der Siedlung Steinhäusl an der Kelchsauerstraße. Der Siedlungssplitter bildet einen Siedlungsraum in relativer Zentrumsnähe. Die bestehenden Parzellen im gegenständlichen Siedlungsabschnitt sind bereits gewidmet und überwiegend bebaut. Eine Baulandreservefläche ist vorhanden. Eine Entwicklung in nordöstliche Richtung zu den beiden oben genannten Siedlungssplittern erscheint möglich. Das Gelände befindet sich in Südost-Hanglage. Von der Landesstraße aus steigt das Gelände mit einer Tiefe von ca. zwei Parzellen mit rund 0° bis 10° mäßig an. Das hier anschließende Gelände steigt weiter mit einer Neigung von ca. 10° bis 25°. Die gesamte Fläche entlang der Kelchsauerstraße auf dieser Seite wird durch einen bestockten Hang besäumt, der zum Penningberg-Plateau aufsteigt. Im Bereich der bestehenden Siedlung treffen sich aus drei Gräben Bachläufe, der zweigeteilte Steinhäuslbach und der Sonnleitbach, die Wildbachpotential besitzen. Verkehrsmäßig wird der bestehende Siedlungsraum von der Landesstraße L 205 Kelchsauerstraße aus über eine Zubringerspanne Gst. Nr. 6113/2 erschlossen, die bis in die 1990er-Jahre ein Teil der Hauptstraße war. Die technischen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden. Im Planungsgebiet sollen 10 neue Bauplätze inkl. einer Erschließungsstraße geschaffen werden.

Im örtlichen Raumordnungskonzept ist die Grundparzelle derzeit als landwirtschaftliche Freihaltefläche FL ausgewiesen. Die betroffenen Teilflächen sind als Freiland FL § 41 TROG und als Wohngebiet W § 38 (1) TROG gewidmet. Für das Planungsgebiet sind eine Gelbe Wildbachgefahrenzone sowie ein brauner Hinweisbereich = Rutschgebiet kenntlich gemacht.

Geplante Ausweisung im örtlichen Raumordnungskonzept:

W S, z1, D1

Erweiterung des bestehenden baulichen Entwicklungsbereiches für vorwiegend Wohnnutzung, Raumstempel W S, Zeitzone z1 und Dichte D1 im Bereich der Grundstücke Nr. 2963/1, 2963/2, 2960/1, 2964, 2967/1.

Der Bauamtsleiter informiert über die zustimmenden Stellungnahmen der Wildbach- und Lawinenverbauung, der Bezirksforstinspektion Kitzbühel, vom Baubezirksamt Kufstein, Abteilung Straßenbau, und vom Baubezirksamt Kufstein, Abteilung Wasserwirtschaft. Vom Raumordnungsausschuss sowie von den Vertretern der Aufsichtsbehörde wird die geplante Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie des Flächenwidmungsplanes befürwortet.

Der Raumordnungsvertrag mit Johann Schrof (siehe Beilage 1 zum Originalprotokoll) wurde den Gemeinderatsmitgliedern im Vorfeld zur Durchsicht übermittelt und wird sodann vom Vorsitzenden im Wesentlichen zur Kenntnis gebracht. Mit dem gegenständlichen Vertrag soll der Verkauf von 6 Einzelgrundstücken zu einem Preis von € 215,00/m² an Hopfgartner Gemeindebürger bzw. Arbeitstätige in Hopfgarten sichergestellt werden. Die Käufer sind vor Abschluss der jeweiligen Kaufverträge der Gemeinde bekannt zu geben.

Wesentliche vertragliche Bestimmungen werden besprochen. Erwähnt werden insbesondere

- die Eigentumsverhältnisse und der Vertragsgegenstand;
- Raumordnung, Bodenpolitik und gesetzliche Grundlagen;
- die Absicherung der Ziele des Tiroler Raumordnungsgesetzes, wobei die Sicherstellung der widmungsgemäßen Nutzung und die damit verbundenen Vertragsstrafen bei einer vereinbarungswidrigen Nutzung bzw. bei Verstoß gegen die Überbindungspflichten auf Rechtsnachfolger hervorgehoben werden. Ein Mäßigungsrecht des Gemeinderates in Härtefällen ist vorgesehen.
- die Bebauungsvorschriften;
- die Aufschließung von neuem Wohngebiet und Bachverbauung sowie
- die sonstigen Bestimmungen.

In der beigeschlossenen Aufschließungsvereinbarung (siehe Beilage 2 zum Protokoll) werden die durchzuführenden Erschließungsarbeiten genau definiert und vom Vorsitzenden kurz erläutert.

Auf Anfrage von GR Guido Leitner vermerkt der Vorsitzende, dass der Eigentümer die restlichen 4 Grundstücke frei verkaufen kann und nicht an die Vergaberichtlinien gebunden ist. Es wird jedoch ausdrücklich festgehalten, dass es sich um keine Freizeitwohnsitze handeln darf.

Der Vorstand hat in seiner Sitzung vom 09.03.2020 einhellig die Empfehlung zur Beschlussfassung ausgesprochen.

Auf Antrag des Raumordnungsausschusses beschließt der Gemeinderat sodann

1. gem. § 67 Abs. 1 TROG 2016 i.d.g.F. den von Filzer/Freudenschuß ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. Gleichzeitig wird der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des örtlichen ROK 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.
2. den Abschluss des gegenständlichen Raumordnungsvertrages samt Aufschließungsvereinbarung mit Johann Schrof zur Sicherstellung der Ziele der Raumordnung.

Einstimmige Zustimmung zu beiden Punkten in offener Abstimmung.

Zu Punkt 4.:

Bgm. Paul Sieberer berichtet, dass laut Ausschreibung 7 Angebote abgegeben und in weiterer Folge 5 Bieter (Fa. Hollaus Mauracher, MUT/Koppensteiner, Strabag und Gubert) für die Nachverhandlung eingeladen wurden.

Der geprüfte Vergabevorschlag lautet auf den Bestbieter, die Firma Gubert GmbH in Jenbach. Der Vergabepreis liegt bei netto € 220.000,--.

Die Auftragsvergabe an die Fa. Gubert wurde bereits im Vorfeld mit den Mitgliedern des Gemeinderates kommuniziert und eine mündliche Zustimmung eingeholt, da aufgrund der aktuellen Situation zu diesem Zeitpunkt keine Gemeinderatssitzung abgehalten werden konnte.

Der Gemeinderat fasst sodann nachträglich den formellen Beschluss, den Auftrag an die Fa. Gubert zu den genannten Konditionen zu vergeben.

Einstimmige Zustimmung in offener Abstimmung.

Zu Punkt 5.:

Zu diesem Tagesordnungspunkt bestand die Möglichkeit die Projekte ab 18.30 Uhr in der Salvena zu besichtigen.

Am 06.03.2020 fand die Jurysitzung zur Beurteilung der Projekte für den Bewerb zur Ideenfindung der Errichtung der Wohnanlage „Talhäuslweg“ statt, wobei die eingereichten Projekte von 4 geladenen Bauträgern (Alpenländische Heimstätte, WE Wohnungseigentum, Neue Heimat Tirol und TIGEWOSI) von der Bewertungsjury beurteilt wurden.

Die Jury bestand aus Sach- und Fachbewertern sowie beratenden Mitgliedern. Bei der Art der Wohnungen handelt es sich um wohnbaugeförderte Wohnungen, zudem sollen Wohneinheiten für betreubares Wohnen untergebracht werden. Von den Anbietern wurden neben den eingereichten Projekten außerdem Preisangebote für das Grundstück sowie für ein Baurecht gemacht, welche jedoch für die Bewertung nicht ausschlaggebend waren. Die einzelnen Projekte weisen nahezu dieselben Kennwerte, wie Baumassendichte und Nettonutzflächendichte auf.

Von der Jury wurden die Projekte anhand der Bewertungskriterien (Städtebau, äußere und innere Erschließung, Außengestaltung, Wohnungen, betreubare Einheiten, Wirtschaftlichkeit, Statische Konstruktion und Erdarbeiten) analysiert und in einer nachfolgenden Beratung einstimmig beschlossen, das Projekt der WE Wohnungseigentum als bestes Projekt auszuzeichnen. Der 2. Platz wurde an das Projekt der Alpenländischen Heimstätte vergeben. Drittgereiht wurden die Projekte der Neuen Heimat und der TIGEWOSI. Unberücksichtigt ist in dieser Phase der angebotene Preis geblieben.

Von der Jury wurde empfohlen mit der WE Wohnungseigentum Verhandlungen zu führen, wobei folgende von der Jury ausgearbeitete Verbesserungsvorschläge zu berücksichtigen sind:

- ausreichender Abstand zur südwestlich gelegenen Straße,
- Erreichbarkeit des Hauses D von der Tiefgarage aus,
- Abklärung der Wildbachsicherheit und
- genügend Tiefgaragenplätze sowie Besucherabstellplätze im Freien.

Auch vom Gemeindevorstand wurde die Empfehlung ausgesprochen, das Projekt mit der WE Wohnungseigentum umzusetzen.

Nach den geführten Verhandlungen konnte man sich mit der WE Wohnungseigentum auf einen Grundpreis von € 1,05 Mio. einigen. Dies entspricht einem Preis von € 264,--/m².

Hinsichtlich der Aufteilung des Wohnungsschlüssels sowie der Art der Wohnungen (Eigentum, Miete oder Mietkauf) sind noch detaillierte Überlegungen anzustellen. Ebenso über die Form des Erwerbs (Kauf oder Baurecht bzw. wäre auch eine Aufteilung zwischen beiden Formen möglich), wobei sich bei einigen Mitgliedern des Gemeinderates eine Tendenz zu einem Verkauf des Grundstückes erkennen lässt.

Nach Fragestellung wird ergänzt, dass die Verkehrserschließung direkt von der Feuerwehr Richtung Hacha gegeben ist. Das Vergaberecht der Wohnungen liegt bei der Gemeinde.

Nach ausführlicher Diskussion ermächtigt und beauftragt der Gemeinderat der Marktgemeinde Hopfgarten den Gemeindevorstand der Marktgemeinde Hopfgarten, die Detailverhandlungen mit der WE Wohnungseigentum zu führen und das Projekt „Wohnanlage Talhäuslweg“ zu realisieren.

Einstimmige Zustimmung in offener Abstimmung.

Zu Punkt 6.:

Ein Entwurf der Neufassung der Wohnungsvergaberichtlinien der Marktgemeinde Hopfgarten (siehe Beilage 3) wurde den Gemeinderatsmitgliedern im Vorfeld übermittelt. Verbesserungsvorschläge des Gemeindevorstandes wurden bereits eingearbeitet und vom Vorstand in seiner Sitzung am 22.04.2020 die Beschlussfassung durch den Gemeinderat empfohlen. Die bisherige Richtlinie steht weitgehend mit den Richtlinien des Landes in Einklang; es wurden lediglich kleine Abänderungen vorgenommen, wobei folgende Punkte nochmals hervorgehoben werden:

- die Vergabe soll weiterhin durch den Gemeindevorstand erfolgen
- die Bestimmungen betreffend Antidiskriminierung sind zu beachten
- auf eine soziale Durchmischung soll geachtet werden
- gemeindespezifische Gegebenheiten sollen weiterhin in das Vergabeprocedere einfließen

Der Gemeinderat stimmt den neuen Wohnungsvergaberichtlinien sowie der Übertragung der Wohnungsvergabe an den Gemeindevorstand ohne Diskussion einhellig zu (offene Abstimmung).

Zu Punkt 5.:

Bgm. Paul Sieberer berichtet dem Gemeinderat

- über Covid-19: Fallzahlen (in Hopfgarten seit 25.04.2020 keine aktiven Fälle bekannt), allgemeine Informationen und Maßnahmen im Gemeindeamt sowie im Wohn- und Pflegeheim, der Freiwilligenmannschaft und der Zusammenarbeit mit den Ärzten.

Es gingen Informationsschreiben an die Gemeinderäte und die Öffentlichkeit wurde über unsere Homepage sowie Gem2Go informiert. Im Gemeindevorstand und Planungsverband 31 wurden Videokonferenzen abgehalten.

Der Vorsitzende bedankt sich bei allen Beteiligten, allen Mitarbeitern im Amt, den Mitarbeitern im Wohn- und Pflegeheim sowie den Hopfgartner Ärzten für das Mithelfen und Zusammenhalten in dieser schwierigen Zeit.

Amtsleiterin Mag. Nicole Margreiter informiert sodann über den derzeitigen Fahrplan im Gemeindeamt aufgrund der Covid-19-Lockerungsverordnung (Öffnung Bürgerservice ab 07.05.2020 von Montag bis Freitag von 08:00 – 12:00 Uhr; in den weiteren Abteilungen ist eine Terminvereinbarung erforderlich);

- über die intensive Arbeit im BKH St. Johann in den vergangenen Wochen; seit heute erfolgt wieder eine Aufnahme des Normalbetriebes;

- über den derzeitigen Stand bzw. Baufortschritt des Sozialzentrums: der Bau konnte mit Ausnahme einer kurzen Unterbrechung fortgeführt werden – der Terminplan kann eingehalten werden. Am 28.02.2020 und 30.04.2020 fanden die letzten beiden Sitzungen des Ausschusses statt, wo fast alle restlichen Aufträge vergeben werden konnten; die Kostenprognose beläuft sich auf rd. € 15,3 Mio; Namensgebung: *s Elsbethen;
- über die Bergbahnen Hohe Salve: die Wintersaison war recht zufriedenstellend und die Projekte laufen wie geplant. Eine Trainingsstrecke Kraftalm, der Ausbau des bestehenden Forstweges Kleine Salve sowie ein Pistenausbau Leemoos inkl. Wanderweg und Skiroutenmöglich sind angedacht;
- vom Umbau Salvenland: die Investitionen belaufen sich auf rd. € 280.000,--; eine Öffnung des Kinderparks (reines Spielgelände) ist ab Freitag 08.05.2020 möglich; ab 29.05.2020 soll voraussichtlich der volle Betrieb aufgenommen werden können; Besuchsregeln werden erstellt;
- über die Kommunalbetriebe Hopfgarten: in diesem Zusammenhang über die Breitbandversorgung Backbone/Brixental über den Planungsverband 31 sowie der angedachten Übernahme des Kabel-TV-Brixental (Ziel: Übernahme am 30.06.2020);
- von den Wildbachbetreuungsmaßnahmen – Messnergraben;
- von der Infrastruktur in den Bereichen Drahbichl, Vorstadtweg, Elsbethen/SHI und Gruberberg II;
- über die Kinderbetreuung im Kindergarten, Hort und in den Schulen während der letzten Wochen sowie in naher Zukunft;
- über die Entwicklung der Finanzen, insbesondere der Kommunalsteuerentwicklung sowie der Entwicklung der Abgabenertragsanteile. Aufgrund der Mehrbelastungen sowie der Mindereinnahmen muss mit einem Verlust von rd. € 1 Mio. gerechnet werden. Die Zusage eines Zuschusses in Höhe von € 215.000,-- aus dem Hilfspaket des Landes liegt bereits vor. Vom Gemeindevorstand wurde beschlossen, die Einbringung der Kommunalsteuer für die Monate März bis Mai 2020 bis 15.09.2020 auf Anregung der Betriebe auszusetzen. Weiters wird auf die Einhebung der Kindergarten- und Hortbeiträge seit April 2020 bis Ende des Kindergartenjahres (Beginn der Sommerferien 2020) verzichtet.

Zu Punkt 8.:

Auf Anfrage von GR Otto Lenk wird mitgeteilt, dass die Straßensanierung in Elsbethen von der Brücke bis zum Hof „Unterrain“ sowie seitens der Landesstraßenverwaltung vorerst vom Autohaus Niedermoser bis zum Spar erfolgt.

Über Nachfrage von GR Mag. Andreas Höck wird nochmals klargestellt, dass die Kindergarten- und Hortbeiträge seit April 2020 nicht mehr eingehoben wurden.

GR Guido Leitner spricht vorerst seinen Dank für die laufenden Informationen, vor allem auch über die App Gem2Go, aus. Weiters regt er für die Zukunft die Ausarbeitung von Notfallplänen für eine allfällige neuerliche Krisensituation im Wohn- und Pflegeheim an. Diesbezüglich wird von Bgm. Paul Sieberer auf den bereits bestehenden Epidemieplan sowie der bereits erfolgten Informationen im Schreiben an den Gemeinderat hingewiesen und nochmals der Dank an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Heim ausgesprochen.

Vize-Bgm. Michael Wurzrainer dankt dem Vorsitzenden für das gute Krisenmanagement in den letzten Wochen, insbesondere auch für die Fortführung der notwendigen Arbeiten, vor allem beim Sozialzentrum und beim Salvenaland, und spricht seinen Dank auch allen Mitarbeitern aus. Auch GR Bernhard Huber schließt sich seitens des Salvena-Beirates diesem Dank an.

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

Fertigung gem. § 46 Abs. 4 TGO 2001:

.....
(Bürgermeister)

.....
(Vorstandsmitglied)

.....
(Vorstandsmitglied)

.....
(Schriftführerin)