Marktgemeinde St. Johann in Tirol
Bahnhofstraße 5, 6380 St. Johann in Tirol

Protokoll

über die am **10. Mai 2022** von 18.00 Uhr bis 19.30 Uhr im Sitzungszimmer des Kommunalzentrums unter dem Vorsitz von Bürgermeister Mag. Stefan Seiwald abgehaltene

2. Gemeinderatssitzung (Gemeinderatsperiode 2022 – 2028)

Anwesend:	Hubert Almberger, Christina Döttlinger, BEd, Hanspeter Ellmerer, Klaus Födermair, Susanne Hartrumpf, Ing. Sebastian Hager, Andrea Hauser, Melanie Hutter, Maximilian Hüttner, Manfred Kecht, Heribert Mariacher, Johann Mayr, Claudia Pali, Gregor Salinger, Petra Sojer, MSc, Robert Steger, Peter Trixl, Peter Wallner
Entschuldigt:	Darko Omerbasic (Ersatz: Ing. Sebastian Hager)
Unentschuldigt:	niemand
Schriftführer:	Dr. Ernst Hofer, MBA

Tagesordnung

I. Berichte des Bürgermeisters

II. Anträge des Bürgermeisters und des Gemeindevorstandes

III. Berichte und Anträge der Ausschüsse

1) Bauausschuss
   1) Gst. 584/1 und (zukünftiges) 584/8 (Georg Huber, Dr. Barbara Kranebitter, Dr. Bernhard Kranebitter)
      a) Abschluss eines Raumordnungsvertrags
      b) Änderung des örtlichen Raumordnungskonzepts
      c) Änderung des Flächenwidmungsplans von Freiland in Wohngebiet
      d) Erlassung eines Bebauungsplans
   2) Erlassung von Bebauungsplänen
      a) Gst. .545, .546, .766, 3499 und 3500/1 (Regina Hirnsberger und Gerhard Trixl)
      b) Gst. 6178/1 und 6178/2 (Gerhild Beselin, Klaus Beselin und MMag. Isabelle Bachler)

2) Wasser- und Kanalausschuss
   1) Vergabe der Baumeisterarbeiten (Regenwasserkanal Stockleiten)

IV. Entsendungen

1) Entsendungen in Gemeindeverbände
2) Sonstige Entsendungen

V. Anträge, Anfragen und Allfälliges

VI. Mittelfreigabe: Vertretungskosten in Zusammenhang mit Gesellschaftsbeteiligungen der Gemeinde (St. Johanner Bergbahnen Gesellschaft m.b.H.)

Am Beginn der Sitzung sind 19 Gemeinderäte anwesend.

Ing. Sebastian Hager gelobt gemäß § 28 Abs. 1 TGO 2001 vor dem Gemeinderat das Folgende:

„Ich gelobe, in Treue die Rechtsordnung der Republik Österreich zu befolgen, mein Amt uneigennützig und unparteiisch auszuüben und das Wohl der Marktgemeinde St. Johann in Tirol und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner nach bestem Wissen und Können zu fördern."

I. Berichte des Bürgermeisters

Es liegen keine Berichte des Bürgermeisters vor.

II. Anträge des Bürgermeisters und des Gemeindevorstandes

Es liegen keine Anträge des Bürgermeisters und des Gemeindevorstands vor.

III. Berichte und Anträge der Ausschüsse

1) Bauausschuss
   1) Gst. 584/1 und (zukünftiges) 584/8 (Georg Huber, Dr. Barbara Kranebitter, Dr. Bernhard Kranebitter)
      a) Abschluss eines Raumordnungsvertrags

         Beschluss (19:0):

         Der Abschluss des Raumordnungsvertrags mit Georg Huber, Dr. Barbara Kranebitter und Dr. Bernhard Kranebitter laut **Anlage A** dieses Gemeinderatsprotokolls wird genehmigt.

      b) Änderung des örtlichen Raumordnungskonzepts

         Die Bauamtsleiterin erläutert die maßgeblichen Parameter dieses Tagesordnungspunkts.

Beschluss (19:0):

Es erfolgen nachstehende Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzepts der Marktgemeinde St. Johann in Tirol im Bereich des Gst. 584/1:

- Ausweisung eines baulichen Entwicklungsbereichs für vorwiegend Wohnnutzung mit der Indexziffer W6, der Zeitzone ZA, der Baudichtestufe D1 und der zwingenden Erlassung eines Bebauungsplans
- Festlegung der Indexziffer W6: gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen, insbesondere Pensionen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, etc. Im Zuge der Flächenwidmung sind vorzugsweise Widmungen als gemischtes Wohngebiet vorzunehmen.

Der Planungsbereich ist in **Anlage B** dieses Gemeinderatsprotokolls ersichtlich, welche einen Bestandteil dieses Beschlusses darstellt.

Gemäß § 67 Abs. 1 lit. c TROG 2022 erfolgt mit der Beschlussfassung über die Auflegung des Entwurfes gleichzeitig der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung. Dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird. Die Auflegungsfrist beträgt vier Wochen.

c) <u>Änderung des Flächenwidmungsplans von Freiland in Wohngebiet</u>

Die Bauamtsleiterin erläutert die maßgeblichen Parameter dieses Tagesordnungspunkts.

Beschluss (19:0):

Es erfolgen nachstehende Änderungen des Flächenwidmungsplans der Marktgemeinde St. Johann in Tirol:

- Umwidmung eines Teils des Gst. 584/1 (rund 41 m²) **von** Freiland **in** Verkehrsfläche

- Umwidmung eines Teils des Gst. 584/1 (rund 650 m²) **von** Freiland **in** Wohngebiet

Der Planungsbereich ist in **Anlage C** dieses Gemeinderatsprotokolls ersichtlich, welche einen Bestandteil dieses Beschlusses darstellt.

Gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2022 erfolgt mit der Beschlussfassung über die Auflegung des Entwurfes gleichzeitig der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung. Dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird. Die Auflegungsfrist beträgt vier Wochen.

d) Erlassung eines Bebauungsplans

Die Bauamtsleiterin erläutert die maßgeblichen Parameter dieses Tagesordnungspunkts.

Beschluss (19:0):

Der Entwurf des Bebauungsplans für einen Teil des Gst. 584/1 von Dr. Erich Ortner vom 22. März 2022 („*Dr. Kranebitter*“) wird gemäß § 64 Abs. 1 TROG 2022 aufgelegt. Die Auflegungsfrist beträgt vier Wochen. Gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 erfolgt mit der Beschlussfassung über die Auflegung des Entwurfes nach § 64 Abs. 1 TROG 2022 gleichzeitig der Beschluss über die Erlassung des Bebauungsplans. Dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wurde.

2) Erlassung von Bebauungsplänen

a) Gst. .545, .546, .766, 3499 und 3500/1 (Regina Hirnsberger und Gerhard Trixl)

Die Bauamtsleiterin erläutert die maßgeblichen Parameter dieses Tagesordnungspunkts.

Beschluss (19:0):

Der Entwurf des Bebauungsplans für die Gst. .545, .546, .766 sowie Teile der Gst. 3499 und 3500/1 von Dr. Erich Ortner vom 24. Februar 2022 („*Trixl, Rohrlerhof*“) wird gemäß § 64 Abs. 1 TROG 2022 aufgelegt. Die Auflegungsfrist beträgt vier Wochen. Gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 erfolgt mit der Beschlussfassung über die Auflegung des Entwurfes nach § 64 Abs. 1 TROG 2022 gleichzeitig der Beschluss über die Erlassung des Bebauungsplans. Dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wurde.

b) Gst. 6178/1 und 6178/2 (Gerhild Beselin, Klaus Beselin und MMag. Isabelle Bachler)

Die Bauamtsleiterin erläutert die maßgeblichen Parameter dieses Tagesordnungspunkts.

Beschluss (18:1): [Ablehnung in Form der Enthaltung]

Der Entwurf des Bebauungsplans für die Gst. 6178/1 und 6178/2 von Dr. Erich Ortner vom 21. März 2022 („*Neureithweg 5&7*“) wird gemäß § 64 Abs. 1 TROG 2022 aufgelegt. Die Auflegungsfrist beträgt vier Wochen. Gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 erfolgt mit der Beschlussfassung über die Auflegung des Entwurfes nach § 64 Abs. 1 TROG 2022 gleichzeitig der Beschluss über die Erlassung des Bebauungsplans. Dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wurde.

2) Wasser- und Kanalausschuss

1) Vergabe der Baumeisterarbeiten (Regenwasserkanal Stockleiten)

Anmerkung: Dieser Verhandlungsgegenstand wird nach den Tagesordnungspunkten **IV.** *Entsendungen* und **V.** *Anträge, Anfragen und Allfälliges* behandelt.

Beschluss (19:0):

Gemäß § 36 Abs. 3 Satz 2 TGO 2001 wird die Öffentlichkeit für die Dauer und Beratung der Verhandlungsgegenstände **III.2.1)** *Wasser- und Kanalausschuss: Vergabe der Baumeisterarbeiten (Regenwasserkanal Stockleiten)* und **VI.** *Mittelfreigabe: Vertretungskosten in Zusammenhang mit Gesellschaftsbeteiligungen der Gemeinde (St. Johanner Bergbahnen Gesellschaft m.b.H.)* ausgeschlossen.

Beschluss:

Die für die Gemeinde ausschreibende MJP Ziviltechniker GmbH (Ausschreibungsgegenstand: Abwasserbeseitigungsanlage St. Johann in Tirol, Regenwasserkanal Stockleiten) wird ermächtigt, den im Vergabeverfahren verbliebenen Bietern mitzuteilen, welcher Bieterin der Zuschlag erteilt werden soll. Darüber hinaus wird die MJP Ziviltechniker GmbH ermächtigt, den Zuschlag nach Ablauf der Stillhaltefrist an die Billigstbieterin zu erteilen.

Die Vergabesumme beträgt netto **EUR 186.381,71**.

In diesem Zusammenhang werden insgesamt netto **EUR 214.338,97** freigegeben (15 % Reserve).
HHSt. 851-004160

IV. Entsendungen

1) <u>Entsendungen in Gemeindeverbände</u>

Beschluss (19:0):

Die nachstehenden Personen werden wie folgt entsandt:

- Abwasserverband Großache Nord: Mag. Stefan Seiwald in seiner Funktion als Bürgermeister, Hanspeter Ellmerer als zusätzlicher Vertreter, Johann Mayr als Ersatz des zusätzlichen Vertreters
- Überprüfungsausschuss des Abwasserverbandes Großache Nord: Mitglied: Manfred Kecht, Ersatzmitglied: Claudia Pali

2) Sonstige Entsendungen

Beschluss (17:2): [Claudia Pali, Heribert Mariacher dagegen]

Die nachstehenden Personen werden in den Beirat der Ortsmarketing St. Johann in Tirol GmbH entsandt:

- Hubert Almberger
- Günther Huber
- Susanne Hartrumpf
- Patrick Unterberger
- Gregor Salinger
- Oliver Endstrasser

Beschluss (17:2): [Claudia Pali, Heribert Mariacher dagegen]

Die nachstehenden Personen werden in den Beirat der „Panorama-Badewelt“ (gemeinsam mit dem Tourismusverband betriebene Gesellschaft nach bürgerlichem Recht) entsandt:

- Mag. Stefan Seiwald
- Hubert Almberger
- Robert Steger
- Melanie Hutter
- Peter Wallner

Alois Foidl soll für die Gemeinde die Agenden eines Geschäftsführers übernehmen.

V. Anträge, Anfragen und Allfälliges

Area Ticket. Claudia Pali meint, beim Area Ticket müssten Familien bereits ab dem ersten Kind mit einer Förderung unterstützt werden (und nicht erst ab dem dritten wie bei der bestehenden Förderregel).

Drei Bitten. Ing. Sebastian Hager hat drei „*Bitten*“: Bei Aushängen an der Amtstafel für Widmungen sollten zusätzliche Angaben, etwa Adressen, gemacht werden, um die Orientierung zu erleichtern. Ferner solle in den St. Johanner Gemeindenachrichten neuerlich auf die Notwendigkeit der ordnungsgemäßen Entsorgung des Hundekots hingewiesen werden. Abschließend solle sich die „*Gemeindeführung*“ für schärfere Maßnahmen gegen den Wolf einsetzen.

Der Bürgermeister antwortet, zusätzliche Angaben bei Widmungsaushängen würden im Bauausschuss besprochen werden. Hinsichtlich des Hundekots befürworte er einen „*neue*(n) *Schwung für die Sensibilisierung*“, dessen Nichtentsorgung sei eine „*absolute Unart*“. Beim Wolf spielen für den Bürgermeister Sicherheitsaspekte eine zentrale Rolle. „*Wir werden dies weitermelden.*“ „*Vielleicht*“ gebe es ein Umdenken.

Im Zusammenhang mit dem Hundekot glaubt Claudia Pali, dass auch der Tourismusverband einen „*Flyer*“ mit den entsprechenden Regeln ausarbeiten solle.

Sanierungsarbeiten. Heribert Mariacher ist der Ansicht, die Straßenarbeiten bei der Unterflurtrasse hätten früher bekanntgegeben werden sollen. Er bittet den Bürgermeister, diesbezüglich mit dem zuständigen Baubezirksamt Kufstein zu „*reden*“.

Flugaufkommen. Heribert Mariacher interessiert sich für das Flugaufkommen beim St. Johanner Flugplatz. Der Bürgermeister meint, der Fliegerclub werde hier sicher Auskunft geben können.

Zuhörer. Claudia Pali verweist auf die neue Zuhörer-Regel in Ausschüssen.[1] Sie bedankt sich in diesem Zusammenhang bei Andrea Hauser (Vorsitzende des Familien- und Bildungsausschusses) und Susanne Hartrumpf (Vorsitzende des Umweltausschusses), dass in diesen Sitzungen ein Frage- und Rederecht zugestanden worden sei. „*Unverständlich*“ sei ihr hingegen, dass dies beim Straßenausschuss nicht erfolgt sei. Sie appelliere daher, Ausschüsse sollten das Frage- und Rederecht grundsätzlich „*einräum*(en)“.

[1] Siehe hierzu § 24 Abs. 3 TGO 2001: „Die nicht in den Ausschüssen vertretenen Gemeinderatsparteien haben das Recht, aus ihrer Mitte je ein Mitglied namhaft zu machen, das berechtigt ist, an den Sitzungen der Ausschüsse, mit Ausnahme des Überprüfungsausschusses, als Zuhörer teilzunehmen. Ein Frage- oder Rederecht kommt diesen Personen nur zu, wenn dies der jeweilige Ausschuss beschließt.“

Peter Trixl, der Vorsitzende des Straßenausschusses, verteidigt die eingeschlagene Vorgangsweise. Die neuen Ausschussmitglieder müssten die Möglichkeit haben, „*sich zu etablieren*“.

VI. Mittelfreigabe: Vertretungskosten in Zusammenhang mit Gesellschaftsbeteiligungen der Gemeinde (St. Johanner Bergbahnen Gesellschaft m.b.H.)

Anmerkung: Dieser Verhandlungsgegenstand wird nach dem Tagesordnungspunkt **III.2.1).** *Wasser- und Kanalausschuss: Vergabe der Baumeisterarbeiten (Regenwasserkanal Stockleiten)* behandelt.

Siehe in diesem Zusammenhang auch den dort gefassten Beschluss:

„Gemäß § 36 Abs. 3 Satz 2 TGO 2001 wird die Öffentlichkeit für die Dauer und Beratung der Verhandlungsgegenstände **III.2.1)** *Wasser- und Kanalausschuss: Vergabe der Baumeisterarbeiten (Regenwasserkanal Stockleiten)* und **VI.** *Mittelfreigabe: Vertretungskosten in Zusammenhang mit Gesellschaftsbeteiligungen der Gemeinde (St. Johanner Bergbahnen Gesellschaft m.b.H.)* ausgeschlossen.“

Beschluss:

Für Vertretungskosten in Zusammenhang mit Gesellschaftsbeteiligungen der Gemeinde (St. Johanner Bergbahnen Gesellschaft m.b.H.) werden Mittel in Höhe von insgesamt **EUR 39.556,24** freigegeben. Diese teilen sich wie folgt auf:

- **EUR 4.908,90** für das Verfahren nach § 77 GmbHG (gerichtliches Außerstreitverfahren)
- **EUR 34.647,34** für sonstige Vertretungskosten (außergerichtliche Vertretungsleistungen)

HHSt. 020-640

Anmerkung: Zum Schluss der Sitzung erklärt Petra Sojer, MSc, sich von ihrem Gemeinderatsmandat und von ihren sonstigen Ämtern in der Kommunalpolitik zurückziehen zu wollen. Sie erfährt zum Abschied viel Applaus.

Dieses Protokoll enthält drei Anlagen.

St. Johann in Tirol, 10. Mai 2022

Der Bürgermeister:

Der Schriftführer: Gemeinderäte:

A

Raumordnungsvertrag

abgeschlossen zwischen

Marktgemeinde St. Johann in Tirol
Bahnhofstraße 5, 6380 St. Johann in Tirol
vertreten durch den Bürgermeister und zwei Gemeinderatsmitgliedern
im Folgenden **Gemeinde** genannt

und

Georg Huber, geboren am 14.09.1943
Almdorf 39, 6380 St. Johann in Tirol
im Folgenden **Grundeigentümer** genannt

und

Dr. Barbara Kranebitter, geboren am 16.09.1977 sowie
Dr. Bernhard Kranebitter, geboren am 25.08.1978
beide Mozartweg 34, 6380 St. Johann in Tirol
im Folgenden **Widmungsbegünstigte** genannt

I. Allgemeines

(1) Gemäß § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 (TROG 2016) haben die Tiroler Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes anzustreben. Zur Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrages werden die Gemeinden gesetzlich ermächtigt, privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümern abzuschließen, wobei die Einhaltung dieser Verträge auf geeignete Weise sicherzustellen ist.

(2) Der Grundeigentümer hat mit Kaufvertrag vom 11.04.2022 unter anderem das aufgrund der Vermessungsurkunde von Dipl.-Ing. Markus Rehbichler, Geschäftszahl 2840b/21, gebildete Grundstück 584/8, KG 82114 St. Johann in Tirol, im Ausmaß von 650,00 m² an die Widmungsbegünstigten veräußert.

(3) Es ist beabsichtigt, das in Abs. 2 bezeichnete Grundstück von Freiland in Bauland zu widmen, um den Widmungsbegünstigten als Grundeigentümer die Errichtung eines

Wohngebäudes zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfs zu ermöglichen.

(4) Gemäß den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes (samt Erläuterungen zum Plan) ist im gegenständlichen Bereich eine Baulandwidmung grundsätzlich zulässig, sofern die darin festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind. Zur Umsetzung dieser Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes und Erfüllung des gesetzlichen Auftrages schließen nunmehr die Vertragsteile die vorliegende, insbesondere, aber nicht ausschließlich auf § 33 TROG 2016 gestützte Vereinbarung.

II. Geschäftsgrundlage

(1) Unter der Bedingung der rechtskräftigen Widmung des in Vertragspunkt I. Abs. 2 bezeichneten Grundstücks in Bauland sowie der rechtskräftigen Erlassung eines Bebauungsplans verpflichten sich der Grundeigentümer und die Widmungsbegünstigten zur Erfüllung der nachstehend übernommenen Vertragsbestimmungen.

(2) Die Widmungsbegünstigten müssen die grundverkehrsrechtlichen Erfordernisse erfüllen.

III. Sicherung des Eigentumsübergangs an die Widmungsbegünstigten

(1) Die in Vertragspunkt II. genannten Bebauungsgrundlagen („Geschäftsgrundlage") sind ausschließlich aufgrund des der Gemeinde vorgelegten Kaufvertrags vom 11.04.2022 raumplanungsfachlich vertretbar.

(2) Zur Sicherstellung dieses als Widmungsgrundlage („Geschäftsgrundlage") betrachteten Eigentumsübergangs an die allein durch die gegenständliche Baulandwidmung begünstigten Erwerber bzw. Rechtsnachfolger des derzeitigen Grundeigentümers verpflichten sich diese, gleichzeitig mit diesem Vertrag ein verbücherungsfähiges Ranganmerkungsgesuch für die beabsichtigte Veräußerung zu unterfertigen, dessen einzige Ausfertigung die Gemeinde oder der von dieser bestellte Rechtsbeistand erhält. Der von der Gemeinde benannte Rechtsbeistand wird vom Grundeigentümer ausdrücklich ermächtigt, dieses Gesuch in seinem Vollmachtsnamen zu verbüchern. Es herrscht Einvernehmen, dass von dieser Ranganmerkung ausschließlich zur Verbücherung des Eigentumsrechtes für die Widmungsbegünstigten Gebrauch gemacht werden darf. Nur zu diesem Zwecke ist die Gemeinde verpflichtet, den Rangordnungsbeschluss zur Verfügung zu stellen.

(3) Sollte eine Verbücherung der Veräußerung des Grundstücks während der Laufzeit dieser

bücherlichen Ranganmerkung nicht stattfinden, so hat der Grundeigentümer unaufgefordert die zur Erfüllung des genannten Zwecks erforderlichen weiteren Ranganmerkungen unter Beachtung der obigen Kriterien herbeizuführen.

IV. Sicherstellung des Verwendungszwecks

(1) Die Bauführung auf dem umzuwidmenden Grundstück ist aus raumplanungsfachlicher Sicht nur zur Schaffung von Wohnraum zur Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz) der Widmungsbegünstigten und ihrer Familienmitglieder vertretbar.

(2) Die Widmungsbegünstigte verpflichten sich, spätestens sechs Monate ab Rechtskraft des Bebauungsplanes (Vertragspunkt II. Abs. 1) ein Bauansuchen einzubringen, das dem Widmungszweck (Wohngebäude zur Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedürfnisses) entspricht.

(3) Mit der Bauausführung ist spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft der Baubewilligung zu beginnen. Die Fertigstellung des Bauvorhabens muss spätestens vier Jahre nach Baubeginn erfolgen. Die Widmungsbegünstigten haben spätestens sechs Monate nach der Fertigstellung des Wohngebäudes den Hauptwohnsitz dorthin zu verlegen.

V. Sicherstellung der Nutzung durch die Widmungsbegünstigten

(1) Eine Vermietung oder eine andere entgeltliche Weitergabe der Nutzung des **ganzen Wohngebäudes** ist, weil mit den Raumordnungszielen nicht vereinbar, grundsätzlich unzulässig. Sie ist allerdings nach vorheriger Einholung der Zustimmung der Gemeinde dann zulässig, wenn den Widmungsbegünstigen die Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes nicht weiter zumutbar ist (z.B. aufgrund finanzieller Engpässe, geänderter Lebensumstände und ähnliches) und infolgedessen eine Vermietung des ganzen Wohngebäudes geplant ist. Das Ansuchen um Zustimmung ist an die Gemeinde schriftlich zu stellen und zu begründen.

(2) Eine Vermietung oder eine andere entgeltliche Weitergabe der Nutzung von **Teilen des Wohngebäudes** ist gleichfalls erst nach vorheriger Einholung der Zustimmung der Gemeinde zulässig. Die Gemeinde kann eine derartige Zustimmung auch dann erteilen, wenn den Widmungsbegünstigten zwar die Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes zumutbar ist, aber die Vermietung oder eine andere entgeltliche Weitergabe der Nutzung nicht mehr als 50 % (fünfzig Prozent) der vorhandenen Wohnnutzfläche betrifft. Das Ansuchen um Zustimmung ist an die Gemeinde schriftlich zu stellen und zu begründen.

(3) Die Verpflichtungen dieses Vertragspunkts enden 25 Jahren nach allseitiger Vertragsunterfertigung.

VI. Sicherstellung des Verbleibs im Eigentum der Widmungsbegünstigten

(1) Der Grundeigentümer und die Widmungsbegünstigten räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger der Gemeinde ein Vorkaufsrecht, im Sinne der §§ 1072 ff ABGB, am in Vertragspunkt I. Abs. 2 bezeichneten Grundstück ein. Das Vorkaufsrecht endet 25 Jahre nach allseitiger Vertragsunterfertigung. Die Gemeinde ist berechtigt, das Vorkaufsrecht ungeachtet der Kaufanbote Dritter zum Verkehrswert auszuüben. Einvernehmlich wird zwischen den Vertragsteilen die im § 1075 ABGB angeführte 30-tägige Einlösefrist für die vorkaufsberechtigte Gemeinde abbedungen und vereinbart, dass der Vorkaufsberechtigten eine 3-monatige Einlösefrist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes eingeräumt wird. Der Verkehrswert ist durch ein Gutachten eines von der Gemeinde auf Kosten des Widmungsbegünstigten zu bestellenden gerichtlich beeideten Sachverständigen festzustellen. Die Gemeinde nimmt die Rechtseinräumung bezüglich des Vorkaufsrechts, welches grundbücherlich sicherzustellen ist, hiermit an.

(2) Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist jedoch abweichend vom Liegenschaftsbewertungsgesetz der zu ermittelnde Grundanteil nicht dem tatsächlichen Verkehrswert entsprechend, sondern nach den Richtlinien des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes (angemessene Grundstückskosten) zu bewerten. Der Gebäudewertanteil ist hingegen dem tatsächlichen Verkehrswert entsprechend anzusetzen.

VII. Sanktionen

(1) Bei Vertragsverletzungen verpflichten sich die Widmungsbegünstigten zur Bezahlung einer Konventionalstrafe von 20 % (zwanzig Prozent) des Verkehrswerts des in Vertragspunkt I. Abs. 2 bezeichneten Grundstücks, bezogen auf den unbebauten Zustand. Der Wertermittlungsmodus von Vertragspunkt VI. Abs. 2 gilt sinngemäß. Eine Mäßigung dieser Konventionalstrafe wird einvernehmlich ausgeschlossen.

(2) Verletzungen von Vertragspunkt V. Abs. 1 oder Abs. 2 ziehen zusätzlich zur Konventionalstrafe nach Abs. 1 eine weitere, laufende Konventionalstrafe nach sich. Dabei gilt Folgendes: Während der Vermietung oder anderen entgeltlichen Weitergabe der Nutzung haben die Widmungsbegünstigten eine Konventionalstrafe von monatlich EUR 10,00 (Euro zehn) pro Quadratmeter der betroffenen Wohnnutzfläche zu bezahlen. Eine Mäßigung dieser weiteren,

laufenden Konventionalstrafe wird einvernehmlich ausgeschlossen.

(3) Die oben angeführte laufende bzw. monatliche Konventionalstrafe gilt als wertgesichert vereinbart. Für die Berechnung der Werterhöhung ist der Verbraucherpreisindex 2015 (oder ein an dessen Stelle tretender Index) mit der für den Monat der Geltendmachung der Konventionalstrafe zur Veröffentlichung gelangenden Indexziffer als Basiszahl heranzuziehen.

(4) Die Gemeinde darf die Konventionalstrafe nur zur Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzepts verwenden.

VIII. Aufsandungserklärung

Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrags in der für das Gst. 584/8, KG 82114 St. Johann in Tirol, zu eröffnenden Grundbuchseinlage das Vorkaufsrecht bis ..... gemäß Vertragspunkt VI. Abs. 1 für die Marktgemeinde St. Johann in Tirol einverleibt wird.

IX. Schlussbestimmungen

(1) Die Fristen und Verpflichtungen dieses Vertrags entsprechen den wirtschaftlichen Verhältnissen des Grundeigentümers und der Widmungsbegünstigten.

(2) Zwischen den Vertragsteilen wird einvernehmlich festgehalten, dass neben diesem Vertrag keine mündlichen Nebenabreden bestehen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Schriftformerfordernis.

(3) Die Ungültigkeit einzelner Vertragsbestimmungen lässt die übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Vertragsbestimmungen treten solche, die dem Zweck dieser Bestimmungen möglichst entsprechen.

(4) Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums, List, Zwang und aller sonstiger Rechtsinstitute und verzichtbarer Rechtsgründe, einschließlich laesio enormis im Sinne des § 934 ABGB.

(5) Diese Vereinbarung geht mit allen Rechten und Pflichten auf beiderseitige Rechtsnachfolger über.

(6) Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches bei der Gemeinde verbleibt. Die anderen Vertragsteile erhalten eine einfache Kopie.

(7) Für allfällige Streitigkeiten die sich aus diesem Vertrag ergeben wird die ausschließliche sachliche und örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Kitzbühel vereinbart.

(8) Die Gemeinde trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten der Einverleibung des Vorkaufsrechts.

(9) Dieser Vertrag wird gemeinsam mit dem Gemeinderatsprotokoll im Internet unter der Adresse www.st.johann.tirol veröffentlicht.

St. Johann in Tirol, am 19. APR. 2022

Georg Huber 14.9.1943.

(Georg Huber, geb. 14.09.1943)

Barbara Kranebitter, 16.09.1977

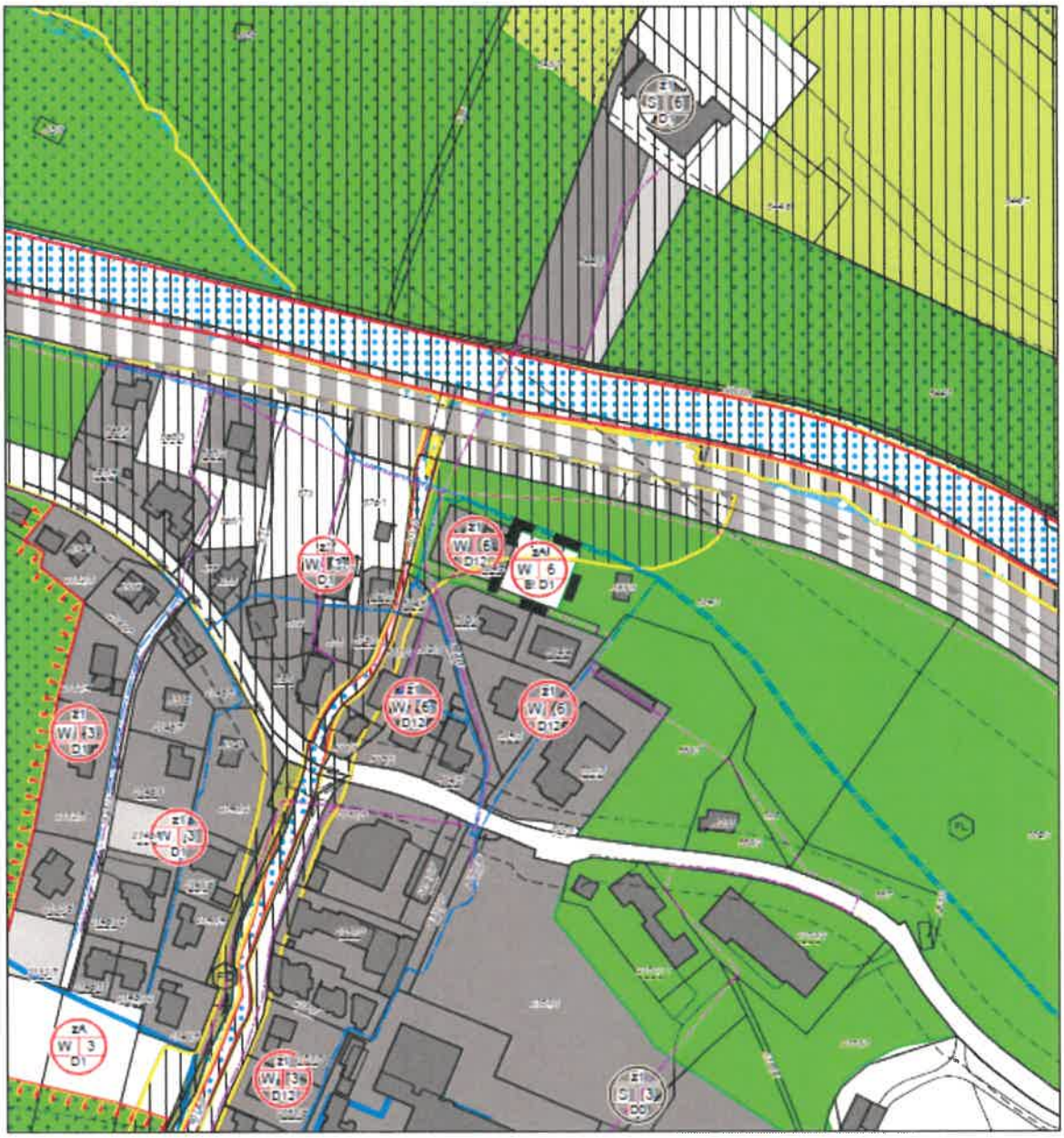
(Dr. Barbara Kranebitter, geb. 16.09.1977)

25.08.78

(Dr. Bernhard Kranebitter, geb. 25.08.1978)

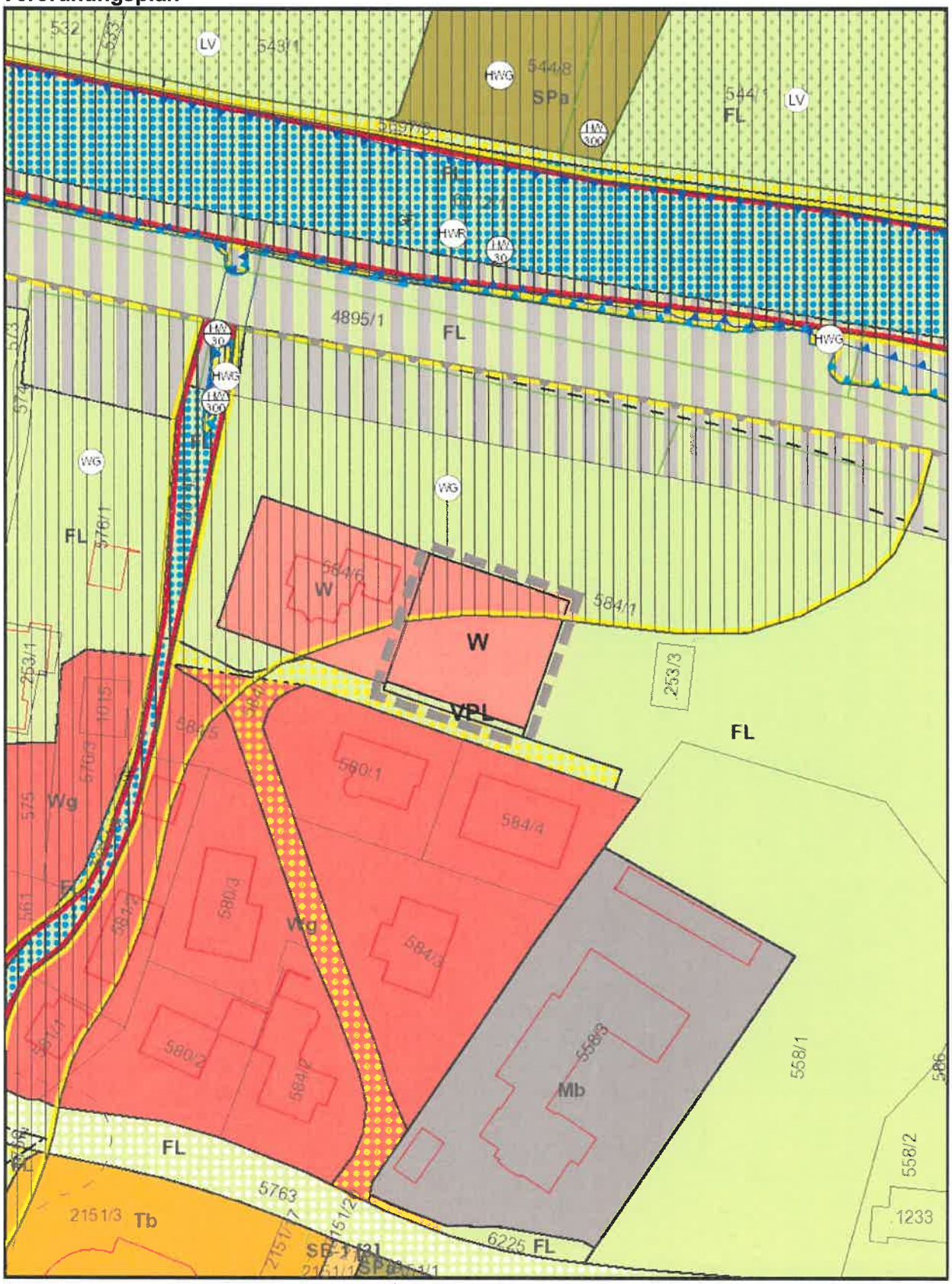
(Für die Gemeinde) (gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom.....)

B



Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde St.Johann in Tirol im Bereich der Gpn. 584/1 KG St. Johann in Tirol:
Ausweisung eines baulichen Entwicklungsbereiches für vorwiegend Wohnnutzung mit der Indexziffer W6, der Zeitzone ZA und der Baudichtestufe D1 gemäß den Bestimmungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde St. Johann in Tirol in Verbindung mit der zwingenden Erlassung eines Bebauungsplanes.
Festlegungen des Index W6: Gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen insbesondere Pensionen, Handels- und Dienstleistungsbetrieben etc. Im Zuge der Flächenwidmung sind vorzugsweise Widmungen als gemischtes Wohngebiet vorzunehmen.

Verordnungsplan



Plan automatisch generiert am
28.04.2022 durch *tiris*

N

0 10 20 40 60 m