

## NIEDERSCHRIFT der 44. ordentlichen, öffentlichen Sitzung des Gemeinderates

vom 04.06.2020, 20.00 Uhr,  
unter dem Vorsitz von Bürgermeister Nikolaus Manzl,  
im Großen Sitzungssaal der Gemeinde Ellmau.

### Weiters anwesend:

BM-Stv. Gerhard Schermer

GR Guido Bucher

GV Sebastian Bucher

GR Erich Bürger

GR Johann Haselsberger

GR-Ersatz Christoph Kröll

Vertretung für GR Hannes Hechenberger

GR Wolfgang Kaufmann

GR Thomas Niederstrasser

GR Gert Oberhauser

GR-Ersatz Michaela Adriouch

Vertretung für GV Gerhard Pohl

GR DI Johannes Salvenmoser

GR MMag. Herbert Schachner

GR Alexandra Sollerer

GR Josef Werlberger

Schriftführer: Amtsleiter Mag. Klaus Hein

### Entschuldigt abwesend:

GV Gerhard Pohl

GR Hannes Hechenberger

## Tagesordnung

1. Genehmigung des 43. Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 07.05.2020
2. Berichte des Bürgermeisters und der Ausschüsse
3. *Bekanntgabe des Schreibens der Gemeindeaufsicht vom 28.05.2020, GZ: KUG-GEN-9/5-2020, betreffend die aufsichtsbehördliche Genehmigung der in der Sitzung des Gemeinderates vom 07.05.2020 beschlossenen Haftungsübernahmen für die Freizeit- und Erholungszentrum Ellmau Ges.m.b.H. & CoKG*
4. Ansuchen um Löschung des Wiederkaufsrechtes der Gemeinde Ellmau betreffend die Gp. 1604/3, Silvia und Josef Jöchl
5. Wohnbauprojekt auf Gp. 1786/10 ("Blaiknerfeld"), Quartier Wilder Kaiser GmbH
  - 4.1. Erlassung eines Bebauungsplanes
  - 4.2. Abschluss eines Wohnungsvergabeberichtes zu Gunsten der Gemeinde Ellmau
  - 4.3. Beschlussfassung eines Musterraumordnungsberichtes für die durch die Gemeinde bestimmten Wohnungsbewerber
6. Transalpine Ölleitung (TAL) - Aufteilung des veranlagten Kapitals auf die betroffenen Gemeinden, Information und allfällige Beschlussfassung

7. Neubau Brücke Bereich künftiges Personalhaus Steinerer Tisch - nochmalige Beratung (Grundsatzbeschlussfassung) hinsichtlich der Beteiligung an den Planungs- und Baukosten an Hand der nunmehr vorliegenden Kostenschätzungen
  8. Ansuchen um Aussetzung des Lohnkostenersatzes für das Jahr 2020, Tourismusverband Wilder Kaiser
  9. Gründung einer Arbeitsgruppe zur Beurteilung der finanziellen Auswirkungen der Coronapandemie auf den Gemeindehaushalt
  10. Anträge, Anfragen und Allfälliges
  11. Vertrauliches
    - 11.1. Genehmigung des Protokolls des nicht-öffentlichen Teils der 43. Gemeinderatssitzung vom 07.05.2020
    - 11.2. Personelles
    - 11.3. Personelles
    - 11.4. Personelles
    - 11.5. Personelles
    - 11.6. Architekturwettbewerb "Neubau Mehrzweckzentrum Ellmau" - Bericht über die Sitzung des Preisgerichts
    - 11.7. Anfragen und Allfälliges
- 

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung und begrüßt die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates.

Entschuldigt abwesend sind GV Gerhard Pohl, für den GR-Ersatz Michaela Adriouich anwesend ist, und GR Hannes Hechenberger, für den GR-Ersatz Christoph Kröll anwesend ist.

Der Bürgermeister stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Sodann wird durch den Bürgermeister ein neuer Tagesordnungspunkt als Tagesordnungspunkt 3. aufgenommen und werden die übrigen Tagesordnungspunkte jeweils um einen Tagesordnungspunkt nach hinten gerückt. Der neue Tagesordnungspunkt lautet wie folgt:

*„Bekanntgabe des Schreibens der Gemeindeaufsicht vom 28.05.2020, GZ: KU-G-GEN-9/5-2020, betreffend die aufsichtsbehördliche Genehmigung der in der Sitzung des Gemeinderates vom 07.05.2020 beschlossenen Haftungsübernahmen für die Freizeit- und Erholungszentrum Ellmau Ges.m.b.H. & CoKG“.*

Im Anschluss daran stellt der Bürgermeister den Antrag den Tagesordnungspunkt „Vertrauliches“, nunmehr Tagesordnungspunkt 11., gemäß § 36 TGO unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu behandeln.

### **Beschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt auf Antrag von Bürgermeister Nikolaus Manzl mit 15:0 Stimmen den Tagesordnungspunkt 11. gemäß § 36 TGO unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu behandeln.

## öffentlicher Teil

### ad 1.) Genehmigung des 43. Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 07.05.2020

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 07.05.2020 wurde allen Gemeinderatsmitgliedern übermittelt.

Der Bürgermeister gibt bekannt, dass betreffend das Protokoll bereits im Vorfeld zu dieser Sitzung Änderungswünsche im Gemeindeamt eingelangt sind. Einmal von GV Gerhard Pohl (Beilage) und einmal von GR Erich Bürger (Beilage). Der Bürgermeister teilt dazu mit, dass diese Änderungen wunschgemäß in das Protokoll eingearbeitet wurden.

Sodann weist GV Sebastian Bucher noch darauf hin, dass im Tagesordnungspunkt 11. beim Verkehrsausschuss und beim Wirtschaftsausschuss die Obleute nicht angeführt sind.

Der Bürgermeister vertagt sodann diesen Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzung zur Richtigstellung des Protokolls.

### ad 2.) Berichte des Bürgermeisters und der Ausschüsse

#### ➤ Bauausschuss:

GR DI Johannes Salvenmoser berichtet von der umfassenden Sitzung des Bauausschusses vom 28.05.2020. Er erzählt, dass zunächst als ausschließliche Thematik dieser Sitzung die Präsentation der Fa. Gemnova betreffend der von ihr erstellten Zukunftsstudie für das alte Gemeindehaus geplant war. Krankheitsbedingt musste dieser Termin durch die Gemnova jedoch abgesagt werden. Es fand deshalb eine Bauausschusssitzung mit nachfolgenden Themenbereichen statt, die hier nun überblicksmäßig erwähnt werden:

- Durch den Bauhofleiter Moser Bernhard wurde dem Gremium ein Statusbericht betreffend den Bauhof vorgetragen. Es hat sich hier ergeben, dass sich der Ankauf der neuen Fahrzeuge sehr positiv auswirkt. Es werden nunmehr keine Leiharbeiter mehr benötigt. Auch der Überstundenabbau fällt nunmehr leichter. Die Stimmung ist im Bauhof insgesamt sehr gut. Aufgrund des derzeitigen Personalstandes fällt auch die Einteilung der Mitarbeiter wesentlich leichter. Im Bereich der Schneeräumung werden gerade die „Handpartien“ durch den neuen Kleinlader gut unterstützt. Für die Sonntags- und Feiertagsarbeiten kann man nunmehr ein „Radl“ für die Diensterteilung vorsehen. Auch sind die Revisionen und regelmäßigen Wartungsarbeiten nun besser durchzuführen. Betreffend Urlaubseinteilung ist vorgesehen, dass zumindest immer 3 Mitarbeiter pro Tag im Dienst sein müssen.
- Die Öffnungszeiten des Recyclinghofes sollen geändert werden. Auf Wunsch des Ausschusses wurden durch den Bauhofleiter Vorschläge gemacht. Die neuen Öffnungszeiten - die nunmehr während der Sommermonate getestet werden - lauten wie folgt:

DI 09:00 – 12:00

FR 15:00 – 19:00

SA 10:00 – 12:00

- Zum neuen Windelcontainer beim Recyclinghof berichtet GR DI Salvenmoser, dass dieser sehr gut angenommen wird und es nur sehr wenige Fehleinwürfe gibt.
- Besprochen wurde beim Recyclinghof auch die Annahme von Holz. Diese hat man jedoch abgelehnt, da sich der Aufwand aufgrund der hohen Entsorgungskosten nicht rechnet.

- Im Gemeindeamt wurde nunmehr die neue Wärmepumpe installiert und in Betrieb genommen. Mit dieser ist auch ein Kühlen des Gebäudes im Sommer möglich.
- GR DI Johannes Salvenmoser weist informativ darauf hin, dass die Heizung des Kindergartens und der Volksschule in die Jahre gekommen ist. Hier kann es künftig zu Problemen kommen.
- Das Wasserleitungsprojekt Harmstätt ist fast fertiggestellt.
- Der Gemeinderat wird weiters darüber informiert, dass die Wasserleitung für den Kirchbichl noch aus Eternit besteht. Hier kann es in der Zukunft - solange keine Erneuerung erfolgt - zu Problemen kommen.
- Der Hochbehälter am Faistenbichl wird mittelfristig einer Sanierung zu unterziehen sein.
- Das Glasfasernetz der Gemeinde befindet sich im Ausbau. Bekannt ist, dass die Zentrale im Gemeindeamt untergebracht wird. Dazu wird im Keller des Gemeindeamtes ein eigener Raum vorgesehen. Dazu muss das Archiv noch entsprechenden Adaptierungen unterzogen werden. Leitungstechnisch ist gerade die Trasse Richtung Wochenbrunn im Entstehen.
- Derzeit ist man gerade mit der Umsetzung der unabhängigen Stromversorgungsanlage (UVS) im Maikircherpark beschäftigt. Es handelt sich dabei um ein Dieselaggregat.
- Weiters wurde der Ausschuss durch den Feuerwehrkommandanten von notwendigen Erweiterungsmaßnahmen des Gerätehauses in Kenntnis gesetzt. Hierzu wurden auch bereits erste Planentwürfe gezeigt. Gerechnet wird hier mit einem 7-stelligen Betrag. Eine Erweiterung wäre in den nächsten Jahren angedacht.
- Für die Feuerwehr müsste in den nächsten Jahren zudem ein Kleinlöschfahrzeug angekauft werden. Angedacht ist dieses bereits im Budget für das kommende Jahr vorzusehen. Hier rechnet man mit einer Förderung des Landes von 50%.
- Berichtet wird weiters, dass man bei der Volksschule die Tafeln in den Klassenräumen sowie den Turnsaal und den Gymnastiksaal einer Überprüfung unterziehen ließ. Die Tafeln in den Klassenzimmern haben sich als einwandfrei und sicher herausgestellt. Anders sieht es teilweise beim Turn- und Gymnastiksaal aus. Auch diverse Turngeräte gehören gewartet. Dies soll im Laufe des Sommers im Rahmen des vorgesehenen Volksschulbudgets erfolgen. Die Kosten dafür belaufen sich auf ca. EUR 9.000,00.  
Der teuerste Posten stellt jedoch die Sanierung des Gymnastiksaals dar. Diese würde mit EUR 79.000,00 laut Kostenvoranschlag zu Buche schlagen. Von dieser wird vorerst abgesehen. Diese kann allenfalls im Zuge des generellen Volksschulumbaus vorgenommen werden. Wie die Nutzung des Gymnastiksaals in Zukunft bis zur Sanierung aussehen wird, muss mit dem Volksschuldirektor abgesprochen werden.
- Gezeigt wurde dem Ausschuss auch eine erste Planung für ein neues Tennisclubhaus. Im Ausschuss kam man überein, dass die Planung insoweit überarbeitet werden sollte, als dass man sich im Ausschuss die Adaptierung um ein extra WC gewünscht hat, welches bei Veranstaltungen wie beispielsweise der Skinacht zur Verwendung gelangen könnte. Die vorliegende Kostenschätzung für das Tennisclubhaus beläuft sich derzeit auf rund EUR 800.000,00.

- Der Maikircherpark wurde vermessen. Der Grenzverlauf zum sogenannten „Gruberhaus“ (Familie Unterrainer) ist nunmehr klar.

Weiters wurde seitens der Nachbarin Unterrainer Anita angeregt den zwischen ihr und dem Voreigentümer durchgeführten Grundtausch rückgängig zu machen. Der Ausschuss stimmt dem grundsätzlich zu, wenngleich er anregt, dass dies nicht auf Kosten der Gemeinde zu erfolgen hat.

- Beraten hat man sich auch über eine Überarbeitung der Stellplatzverordnung der Gemeinde.
- Weiters hat man sich über die Erlassung einer Verordnung für Taxistandplätze beraten. Als Taxistandplatz hat man den Bereich bei der Ellmauer Alm vorgesehen. Geplant ist hier die Schaffung von 4 Standplätze.

➤ **Kaiserwirtschaft:**

GR Gert Oberhauser informiert den Gemeinderat darüber, dass seitens der Kaiserwirtschaft für den 16.10.2020 wieder ein Tag der offenen Tür der Betriebe geplant ist. Er verweist auf den großen Erfolg, den man im Vorjahr mit dieser Aktion erzielt hat.

Weiters berichtet er, dass in Zusammenarbeit mit Otto Langhofer geplant ist eine Sommernacht über die Sommermonate in einer etwas veränderten Form zu veranstalten. Konkret soll die Sommernacht in eine Art Einkaufsmarkt umgewandelt werden. Ein Ausschank von Getränken im öffentlichen Raum wird dabei nicht erfolgen, sondern erfolgt dieser ausschließlich über die geöffneten Lokalitäten.

➤ **Ausschuss Wirtschaft, Tourismus und Kaiserbad:**

Gemeinderat Gert Oberhauser berichtet auch Neues aus dem Kaiserbad. So teilte er mit, dass dieses nunmehr wieder geöffnet hat. Geöffnet ist allerdings nur das Freibad und muss das Hallenbad geschlossen bleiben. Die Besucherzahlen für das Freibad sind außerdem limitiert. Geschlossen bleibt die Sauna.

Ab dem 13.06.2020 soll der Rutschenturm wieder eröffnet werden.

Beheizte Becken wird es während der Sommermonate nicht geben.

Geöffnet ist zudem die Kletter- und Tennishalle. Dies jedoch nur, wenn auch das Kaiserbad geöffnet hat und die Kassa besetzt ist. Diesbezüglich weist GR Erich Bürger darauf hin, dass bei Schlechtwetter gerade der Tennisclub mit den Kindertrainings auf die Tennishalle ausweichen müsste und dass diesbezüglich eine Lösung gut wäre. GR Gert Oberhauser verweist ihn diesbezüglich an die Geschäftsführerin des Kaiserbades

Die Mitarbeiter selbst bleiben auch in nächster Zeit noch auf Kurzarbeit angemeldet.

GR Gert Oberhauser informiert außerdem darüber, dass es Saisonkarten geben wird. Diese werden ca. 15 % billiger sein.

Durch den Pächter des Restaurants wurde auch um Stundung des Pachtzinses angefragt. Diesbezüglich teilt der Bürgermeister mit, dass er sich mit dem Pächter in Verbindung setzen wird.

GR Oberhauser berichtet von der Beiratssitzung vom 02.06.2020. Besonders geht er dabei auf den Vortrag der Geschäftsführung betreffend die finanzielle Situation des Kaiserbades ein. Die Geschäftsführung teilte mit, dass trotz der COVID19-Pandemie sie mit Hilfe der Kurzarbeit mit dem Budget auskommen wird. Dies insbesondere auch deshalb, weil die beiden Kredite (Investitionskredit Umbau aus dem Jahre 2015 und Kapitalerhöhung Bergbahn aus dem Jahre

2017) gegenüber der Bank gestundet werden konnten. Jedoch hat man die dadurch frei gewordenen Zahlungen in den Cashflow einfließen lassen, weshalb GR Gert Oberhauser zu dieser Vorgehensweise unter „Anträge, Anfragen und Allfälliges“ noch entsprechende Anträge an den Gemeinderat zur Entscheidung richten wird.

➤ **Überprüfungsausschuss Abwasserverband Söll – Scheffau – Ellmau:**

GR Oberhauser berichtet von der Sitzung des Überprüfungsausschusses des Verbandes. Die Prüfung hat keine Mängel ergeben. Hervorgehoben wird ein Kassastand von EUR 95.000,00.

➤ **Überprüfungsausschuss Standesamts- und Staatsbürgerschaftsverband Söll:**

GR Oberhauser berichtet von der Sitzung des Überprüfungsausschusses des Verbandes. Die Prüfung hat keine Mängel ergeben. Hervorgehoben wird ein Kassastand von EUR 29.000,00, weshalb in Anbetracht der wenigen Ausgaben und Einnahmen des Verbandes angeregt wurde, dass dieser Kassabestand zunächst aufgebraucht werden sollte und bis dahin keine Beiträge an die Verbandsgemeinden vorgeschrieben werden sollten.

➤ **Verkehrsausschuss:**

BM-Stv. Schermer berichtet von der Sitzung des Verkehrsausschusses vom 03.06.2020.

Betreffend der Umgestaltung der B 178, Baulos Steinerner Tisch, hat man sich bezüglich des Ausbaus der Biedringstraße beraten. Hier galt es insbesondere die Frage zu klären, wo im Bereich Biedring der künftige Fußgängerübergang über die dortige Brücke verlaufen soll. Hier ist man übereingekommen, dass der Fußgängerübergang vor dem neuen Brückenbauwerk verlaufen soll. Die Leitungen sollen westseitig davon verlegt werden. Hintergrund dafür ist unter anderem, dass bei einem Hochwasser die Leitungen westseitig besser geschützt sind.

Aufgrund mehrerer Anfragen von Bürgern um Installation eines Verkehrsspiegels im Bereich der Wohnanlage TIGEWOSI, Kaiserweg (Kurve bei Penzlbach), hat man sich auch über diese Thematik besprochen. Der Ausschuss hat einen Verkehrsspiegel jedoch für nicht notwendig erachtet. Dies deshalb, weil hier zum Einen eine Zone 30 km/h verordnet ist und zum Anderen an der geforderten Stelle ohnehin nur ein Fahren auf halbe Sicht möglich ist.

Auseinanderzusetzen hatte sich der Ausschuss auch mit diversen Anfragen von Bürgern um Installation von verkehrsberuhigenden Maßnahmen. Einmal auf der Hausbergstraße im Bereich des Berghofes. Und einmal im Bereich Kaiserbad bzw. Kaiserweg. Gewünscht wurde, dass die geltenden Verkehrsbeschränkungen mit entsprechenden Bodenmarkierungen ersichtlich gemacht werden. Auch die Installation von „Geschwindigkeitshöckern“ wurde angeregt. Im Ausschuss kam man bezüglich dieser Maßnahmen überein, dass die verordneten Geschwindigkeitsbeschränkungen als ausreichend empfunden werden.

Jedoch hat man es im Ausschuss als sinnvoll erachtet, dass noch zusätzliche „Smiley-Tafeln“ angekauft und diese in regelmäßigen Abständen im Gemeindegebiet aufgestellt werden.

Mit einer Eingabe einer Bürgerin wurde auf den zunehmenden Radfahrverkehr im Bereich Steinerner Tisch aufmerksam gemacht und auf die damit einhergehenden Probleme. Auch diesbezüglich war man im Ausschuss um Findung von Lösungsmöglichkeiten bemüht. Seitens des Ausschussobmannes fand zudem ein persönliches Gespräch mit der Bürgerin statt.

Thematisiert wurde außerdem eine bessere Ersichtlichmachung der Begegnungszone am Vorbild von St. Johann in Tirol. So wird beispielsweise bei der Einfahrt in die Begegnungszone

in St. Johann auf diese durch eine entsprechende Anzeigetafel aufmerksam gemacht. Im Ausschuss kann man überein, dass man hier sich eine eigene Tafel in Kombination mit einer Smiley-Anzeige anbringen will.

Zur Idee der Anschaffung zusätzlicher Smiley-Anzeigen weist BM-Stv. Schermer darauf hin, dass man sich auch über deren Finanzierung Gedanken gemacht hat. Und zwar sieht es derzeit so aus, dass die Sanierung der Marchstraße günstiger durchgeführt werden kann als veranschlagt. Die hier nicht benötigten Geldmittel könnten demnach für die Finanzierung der Tafeln verwendet werden. BM-Stv. Schermer möchte deshalb in der heutigen Sitzung einen entsprechenden Antrag einbringen, dass der Gemeinderat dieser Vorgehensweise zustimmt. GR Gert Oberhauser weist jedoch auf die Kosten eines solchen Ankaufes hin. Er rät darüber hinaus an, dass über eine solche Anschaffung erst diskutiert werden sollte, nachdem die neue Arbeitsgruppe getagt hat. Er plädiert deshalb für eine Verschiebung dieses Antrags.

Abschließend teilt der der Bürgermeister-Stellvertreter mit, dass es generell zum Stand der Planungsarbeiten der Umgestaltung der B 178 aktuell nichts Neues zu berichten gibt und dass man sich nach wie vor in Verhandlung mit diversen Grundeigentümern befindet.

➤ **Bericht des Bürgermeisters:**

Der Bürgermeister setzt den Gemeinderat davon in Kenntnis, dass das Land Tirol aus dem Gemeindeausgleichsfonds Sonderförderungen zur Bewältigung der Coronakrise für Projekte der Tiroler Gemeinden zur Verfügung stellt. Seitens des Gemeindeamtes wurde um entsprechende Fördermittel angesucht. Eine Zusage liegt jedoch noch nicht vor. Mitgeteilt wurde der Gemeinde jedoch bereits, dass für das ua. durch die Gemeinde angesuchte Projekt „Neubau Tennisclubhaus“ keine Fördermittel aus diesem Sonderfördertopf gewährt werden. Der Bürgermeister teilt hierzu mit, dass für das Tennisclubhaus um Sportfördermittel bei Landeshauptmann-Stellvertreter Geisler angesucht werden müsste. Weiters besteht die Möglichkeit, dass Fördergelder auch über den ASVÖ (Allgemeiner Sportverband Österreich) bezogen werden könnten.

**ad.3.) Bekanntgabe des Schreibens der Gemeindeaufsicht vom 28.05.2020, GZ: KU-G-GEN-9/5-2020, betreffend die aufsichtsbehördliche Genehmigung der in der Sitzung des Gemeinderates vom 07.05.2020 beschlossenen Haftungsübernahmen für die Freizeit- und Erholungszentrum Ellmau Ges.m.b.H. & CoKG**

Der Bürgermeister verliest das Schreiben (Beilage) der Gemeindeaufsicht vom 28.05.2020, GZ: KU-G-GEN-9/5-2020.

Das Schreiben wird durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

**ad 4.) Ansuchen um Löschung des Wiederkaufsrechtes der Gemeinde Ellmau betreffend die Gp. 1604/3, Silvia und Josef Jöchel**

Der Bürgermeister berichtet vom Ansuchen der Frau Silvia Jöchel und des Herrn Josef Jöchel um Löschung des zu Gunsten der Gemeinde Ellmau auf ihrer Liegenschaft einverleibten Wiederkaufsrechtes.

**Beschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt mit 15:0 Stimmen der Löschung des in der Grundbuchseinlage EZ 740 unter der C-LNr. 1 einverleibten Wiederkaufsrechtes zuzustimmen.

**ad 5.) Wohnbauprojekt auf Gp. 1786/10 ("Blaiknerfeld"), Quartier Wilder Kaiser GmbH**

Der Bürgermeister erinnert eingangs zu diesem Tagesordnungspunkt, dass sowohl der Raumordnungsausschuss als auch der Gemeinderat bereits mit dieser Thematik befasst waren. Die groben Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan für das Projekt der Quartier Wilder Kaiser GmbH, welche gegenständlich Grundeigentümer ist und zudem als Bauträger fungiert, wurden durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21.11.2019 vorgegeben.

Der Bürgermeister führt aus, dass der zwischen der Gemeinde und dem Bauträger zu schließende Wohnungsvergabevertrag, worin dieser der Gemeinde das Recht zur Vergabe von 30% der Wohnnutzfläche der geplanten Wohnhausanlage an begünstigte Wohnungswerber einräumt, vom Gemeindeamt entsprechend den Vorgaben des Gemeinderates ausgehandelt und ausgearbeitet wurde. Dieser Vertrag soll nun im Anschluss dem Gemeinderat im Überblick präsentiert und von diesem allenfalls abgesehen werden.

Weiters berichtet der Bürgermeister, dass auch ein Entwurf eines Raumordnungsvertrages durch das Gemeindeamt ausgearbeitet wurde, welcher zwischen der Gemeinde und den von ihr bestimmten Wohnungswerbern abgeschlossen werden soll. Hintergrund hierfür ist insbesondere sicherzustellen, dass die zu begünstigten Konditionen vergebenen Wohnungen nicht zu einem späteren Zeitpunkt - wie es erst jüngst bei der Wohnanlage der TIGEWOSI geschehen ist - durch die Erwerber um ein Vielfaches teurer weiterveräußert werden können.

**ad 5.1.) Erlassung eines Bebauungsplanes**

Sodann wird der Bebauungsplan durch den Bürgermeister im Detail vorgestellt. Hierzu wird durch den Amtsleiter der Bebauungsplan mittels Beamer an die Leinwand projiziert. Der Bürgermeister hebt die wesentlichen Eckdaten und Besonderheiten des Bebauungsplanes hervor. Er nimmt hierzu auch Bezug auf den Beschluss des Gemeinderates vom 21.11.2019 und dessen Vorgaben. So weist der Bebauungsplan eine max. Dichte von 3,5 und ein max. HGH von 800,42 auf. Weitere Besonderheiten sind, dass die Giebelrichtungen fixiert wurden. Sichergestellt ist auch, dass es sich um 2 Baukörper handeln muss. Diese sind dadurch fixiert, dass die beiden geplanten Baukörper in ihrer Lage festgelegt wurden und für den Bereich zwischen ihnen das HGH mit Bodenniveau bestimmt ist. Ebenfalls wurde durch eine Straßenfluchtlinie ein Bereich für die Schneeablage vorgesehen.

Besprochen wird sodann noch die Zufahrtssituation.

BM-Stv. Gerhard Schermer fehlt es an einem ausreichenden Wendeplatz. Auch der vorgesehene Schneeablageplatz erscheint ihm als zu gering. Die durch den Bauwerber gewünschte Übergabe der in seinem Eigentum stehenden Straßenparzellen in das öffentliche Gut sieht BM-Stv. Schermer deshalb kritisch und warnt er vor erhöhten Kosten, die der Gemeinde im Zuge der hier nur über Abtransport des Schnees möglichen Schneeräumung entstehen würden.

Angeregt wird sodann, dass gegenständlich vorerst betreffend die Erlassung des Bebauungsplans nur der Auflagebeschluss durch den Gemeinderat gefasst wird.

**Beschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt mit 15:0 Stimmen gemäß § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 - TROG 2016, LGBl. Nr. 101, den von Filzer.Freudenschuß ZT OG, Dr. Franz-Stumpf-Straße 7, 6300 Wörgl, ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung eines Bebauungsplanes vom 22.05.2020, korr. 26.05.2020, korr. 02.06.2020, korr. 03.06.2020, GZl.: FF068/20, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

**ad 5.2.) Abschluss eines Wohnungsvergabevertrages zu Gunsten der Gemeinde Eilmau**

Auch zu diesem Tagesordnungspunkt verweist der Bürgermeister erneut auf den Beschluss des Gemeinderates vom 21.11.2019, mit dem sich die Gemeinde die Vergabe für 30% der Wohnnutzfläche für Einheimische ausbedungen hat. Dies zu einem fixierten Preis pro Quadratmeter von maximal EUR 5.300,00, bei dem auch pro Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz inkludiert ist.

Der Bürgermeister erläutert dem Gemeinderat sodann, dass die seinerzeit durch den Gemeinderat festgelegten Rahmenbedingungen für die Vergabe noch im Zuge weiterer detaillierter Verhandlungen mit dem Bauträger durch das Gemeindeamt verfeinert wurden. So wurde beispielsweise versucht zu erreichen, dass für die größeren Wohnungen (3- und 4-Zimmerwohnungen) sogar noch ein zweiter Tiefgaragenstellplatz im Preis mitinbegriffen ist. Dieser Wunsch wurde letztlich jedoch nicht durch den Bauträger zugestanden. Jedoch konnte die Gemeinde erreichen, dass zumindest zwei weitere Tiefgaragenstellplätze durch sie für allfällige Interessenten zu einem begünstigten Kaufpreis von EUR 23.000,00 pro Stellplatz vergeben werden können.

Insgesamt erhält die Gemeinde durch den mit dem Bauträger zu schließenden Vergabevertrag die Möglichkeit die Vergabe von 8 Wohnungen bestimmen zu dürfen. Es handelt sich dabei um die nachstehenden Wohnungen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss:

EG

2-Zimmerwohnung mit 49 m<sup>2</sup>

2-Zimmerwohnung mit 60 m<sup>2</sup>

2-Zimmerwohnung mit 49 m<sup>2</sup>

2-Zimmerwohnung 61 m<sup>2</sup>

4-Zimmerwohnung 86 m<sup>2</sup>

3-Zimmerwohnung 118 m<sup>2</sup>

1.OG

4-Zimmerwohnung 99 m<sup>2</sup>

4-Zimmerwohnung 99 m<sup>2</sup>

Besonders hervorheben möchte der Bürgermeister noch die lange Vergabedauer zu Gunsten der Gemeinde, die man sich bei den internen Verhandlungen mit dem Bauträger ausbedingen konnte. Und zwar läuft diese ab dem Zeitpunkt des Vorliegens des rechtskräftigen Baubewilligungsbescheides zur Errichtung der projektierten Wohnanlage bis 12 Monate nach dem Zeitpunkt des Vorliegens jenes Bescheides, mit welchem die Benützungsbewilligung für diese rechtskräftig erteilt wird.

Der Bürgermeister bemerkt dazu, dass eine Befristung des Vergaberechts letztlich notwendig war, da eine zeitlich nicht näher definierte Vergabedauer für den Bauträger nicht zumutbar gewesen wäre. Sollte sich innerhalb des Vergabezeitraums nun keine ausreichende Anzahl von Bewerbern finden lassen, so ist davon auszugehen, dass keine entsprechende Nachfrage besteht, weshalb dem Bauträger nach Erlöschen der Vergabefrist zugestanden werden konnte die Wohnungen dann selbstständig und frei zu veräußern.

Nicht vorenthalten will der Bürgermeister dem Gemeinderat die Tatsache, dass der Vergabevertrag (Beilage) in seiner vom Bauträger nunmehr der Gemeinde übermittelten Ausgestaltung dahingehend bestimmt ist, dass die Kellerabteile extra erworben werden müssen und nicht im Wohnungspreis enthalten sind. Der Preis dafür beläuft sich auf ebenfalls EUR 5.300,00 pro Quadratmeter.

Außerdem weist der Bürgermeister darauf hin, dass noch unklar ist, ob für die Wohnungen im Erdgeschoss überhaupt Gartenflächen dazuerworben werden können bzw. wie groß diese allenfalls wären. Laut der vorliegenden Vertragsausgestaltung müsste aber auch eine allfällige Gartenfläche ebenfalls um EUR 5.300,00 pro Quadratmeter extra erworben werden.

Sodann wird dem Gemeinderat heftig über diese Bedingungen diskutiert.

Es ergeht die grundsätzliche Diskussion darüber, ob es nicht Standard ist, dass Kellerabteile bei Wohnbauten im Preis einer Wohnung enthalten sind. Es wird auch der Preis pro Quadratmeter für ein Kellerabteil oder für Gartenfläche als viel zu hoch empfunden.

Kritisch beäugt wird auch die Ungewissheit, ob und wie viel Gartenfläche für die Erdgeschosswohnungen anfällt. Dies vor allem auch vor dem Hintergrund, dass der Gemeinde seinerzeit die Erdgeschosswohnungen gerade für Einheimische wegen der Gärten als besonders attraktiv dargestellt wurden.

Insgesamt kommt man im Gemeinderat darüber überein, dass die Frage des Kellerabteils und der Gärten noch durch den Bauträger genauer gegenüber der Gemeinde zu erläutern und vertraglich zuzusichern sein wird. Erst nach Klärung dieser Fragen kann der Vergabevertrag durch den Gemeinderat beschlossen werden.

Wunsch des Gemeinderates bleibt es, dass ein Garten(anteil) und auch das Kellerabteil im Preis der Wohnung enthalten sein sollte.

Dieser Tagesordnungspunkt wird sodann bis auf Weiteres vertagt.

#### **ad 5.3.) Beschlussfassung eines Musterraumordnungsvertrages für die durch die Gemeinde bestimmten Wohnungsbewerber**

Zu diesem Tagesordnungspunkt trägt der Bürgermeister dem Gemeinderat vor, dass amtsintern ein Raumordnungsvertrag (Beilage) zur Sicherstellung der begünstigt vergebenen Wohnungen ausgearbeitet wurde. Zurückgegriffen hat man hiezu auf den Raumordnungsvertrag der Gemeinde für Freiland und die darin enthaltenen Rahmenbedingungen. Es wurde dieser Vertrag als Basis verwendet und entsprechend auf das gegenständliche Projekt umgemodelt. Wesentlich ist, dass eine Hauptwohnsitzbindung für 25 Jahre ab Unterfertigung durch den Erwerber einer begünstigten Wohnung einzuhalten ist. Und dass die Übertragung bzw. Weiterveräußerung einer solchen Wohnung innerhalb der Restlaufzeit ebenfalls nur durch Überbindung der Vertragsbedingungen, insbesondere der Bedingung des gesicherten Preises von EUR 5.300,00 (indexgesichert) erfolgen darf.

Darüber hinaus ist auch hier ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde vorgesehen. Dieses ebenfalls zu dem Preis von EUR 5.300,00 (indexangepasst).

Im Gemeinderat stößt dieser Vorschlag des Gemeindeamtes auf Anklang und wird die Vorkehrung eines solchen Vertrags für gut befunden.

GR Gert Oberhauser stellt die Frage in den Raum, ob die 25 Jahre Bindung nicht zu lange sind.

Dies wird kurz diskutiert.

Insgesamt scheint dadurch aber kein Wohnungswerber beschwert zu sein, da ihm ja der Verkauf der Wohnung grundsätzlich frei steht, wenngleich er sich durch den Verkauf nicht bereichern kann.

Besprochen wird sodann noch, an wen die Wohnungen vergeben werden sollen.

GR Erich Bürger verweist hiezu auf den Beschluss des Gemeinderates vom 21.11.2019. Darin wurde festgelegt, dass als Einheimischer gilt, wer 5 Jahre in Ellmau gelebt oder gearbeitet hat. Der Amtsleiter regt an, dass man sich bezüglich der Vergabe an der Vergaberichtlinie der Gemeinde für besonders geförderte Wohnungen orientieren sollte.

**Beschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt mit 13:2 Stimmen, dass die künftigen durch die Gemeinde bestimmten Wohnungsbewerber für das Wohnbauprojekt der Quartier Wilder Kaiser GmbH als Bedingung für den begünstigten Erwerb den nachstehenden Raumordnungsvertrag mit der Gemeinde Ellmau abzuschließen haben:

## RAUMORDNUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

der **Gemeinde Ellmau**, vertreten durch den Bürgermeister und zwei Mitglieder des Gemeinderates, im Folgenden kurz „Gemeinde“ genannt“, einerseits

und

**(Name)**, (Geb.Datum),

(Adresse),

als Erwerber der Wohnung ..., B-LNR ... in EZ 1194 GB 83004 Ellmau,  
im Folgenden auch „Erwerber“ oder „Eigentümer“ genannt, andererseits,

wie folgt:

### Präambel

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

Gemäß § 33 TROG 2016 kommen nun die Vertragsparteien zum Zwecke der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung wie folgt überein.

### I. GRUNDBUCHSTAND

Alle in diesem Vertrag angeführten Einlagezahlen (EZ) und Grundstücke beziehen sich auf das Grundbuch 83004 Ellmau, Bezirksgericht Kufstein.

Frau / Herr ..... ist Erwerber der ... Miteigentumsanteile (B-LNR ...) an der Liegenschaft EZ 1194 GB 83004 Ellmau, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1786/10.

## II. GESCHÄFTSGRUNDLAGE

Der Erwerber verpflichtet sich, die nachstehenden Vertragsbestimmungen – auch für seine Rechtsnachfolger im Eigentum dieser Liegenschaftsanteile - zu erfüllen:

- a) Der Erwerber verpflichtet sich für einen Zeitraum von 25 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages, die ... Miteigentumsanteile (B-LNR ...) an der Liegenschaft EZ 1194 GB 83004 Ellmau zum Eigenbedarf für sich und seine Familie zu nutzen oder nur an eine solche Person entgeltlich oder unentgeltlich zu übertragen, die die ... Miteigentumsanteile (B-LNR ...) an der Liegenschaft EZ 1194 GB 83004 Ellmau ausschließlich zum Eigenbedarf für sich und ihr Familie nutzt. Eigenbedarf liegt nur dann vor, wenn die Nutzung der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dient.

Je nach Flächenwidmung kann im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen eine kurzzeitige Vermietung an wechselnde Personen während des Jahres (Ferienwohnungen, sogenannte „touristische Vermietung“) oder die Privatzimmervermietung erlaubt sein. Bei Nächtigungen im Rahmen des Tourismus wird auf die Abgabepflicht gemäß Tiroler Aufenthaltsabgabengesetz 2003 hingewiesen.

Im Falle einer Vermietung der Wohnung darf dadurch kein Freizeitwohnsitz im Sinne des § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz geschaffen werden. Auf Verlangen der Gemeinde Ellmau hat er Eigentümer bzw. der jeweilige Nutzer den Nachweis über die vertraglich vereinbarte Nutzung zu erbringen.

- b) Im Falle einer entgeltlichen Eigentumsübertragung der vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile innerhalb von 25 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages darf der Kaufpreis den Betrag von € 5.300,00 (in Worten: Euro fünftausenddreihundert) pro Quadratmeter Wohnnutzfläche nicht übersteigen. Der zur Wohnung gehörige KFZ-Abstellplatz Nr. ... ist in diesem Preis enthalten und mitzuübertragen.

Fixe Um- oder Einbauten dürfen im Kaufpreis entsprechend ihrem Zeitwert berücksichtigt werden. Im Falle jeder beabsichtigten Eigentumsübertragung ist die schriftliche Zustimmung der Gemeinde zum jeweiligen Rechtsvorgang einzuholen.

Der vereinbarte Wohnungspreis von € 5.300,00 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche wird gemäß dem Index für Verbraucherpreise 2015 (VPI 2015) oder des an dessen Stelle tretenden Index wertgesichert. Ausgangsmonat für die Wertsicherung ist der Monat der allseitigen Unterfertigung dieses Vertrages.

- c) Im Falle jeder – entgeltlichen oder unentgeltlichen – Weitergabe der vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile innerhalb der 25jährigen Frist sind die sich aus diesem Vertrag ergebenden Bedingungen und Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger vertraglich zu überbinden. Die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen treffen dann den jeweiligen Eigentümer.

Insbesondere ist in dem mit dem Rechtsnachfolger abzuschließenden Vertrag die Klausel aufzunehmen, dass der Hauptwohnsitz für die Dauer von zumindest 25 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages zu begründen und beizubehalten ist und kein Freizeitwohnsitz im Sinne des § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz geschaffen werden darf. Weiters ist im abzuschließenden Vertrag mit dem Rechtsnachfolger eine Klausel aufzunehmen, dass er der Gemeinde Ellmau ebenfalls ein Vorkaufsrecht gemäß Vertragspunkt V. für die restliche Vertragsdauer dieses Vertrages einräumt.

### **III. SICHERSTELLUNG DER NUTZUNG**

Der jeweilige Nutzer der vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile hat spätestens binnen drei Monaten nach deren Übernahme den Hauptwohnsitz dort einzurichten und aufrecht zu erhalten. Die Frist endet für alle Beteiligten nach dem Ablauf von 25 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages. Ein Freizeitwohnsitz darf keinesfalls begründet werden.

Der jeweilige Nutzer verpflichtet sich bei Verdacht einer unzulässigen Nutzung schlüssig nachzuweisen, dass die Nutzung entsprechend der Grundstückswidmung gewährleistet ist. Bei Vermutung oder Verdacht einer vereinbarungswidrigen Verwendung als nicht genehmigter Freizeitwohnsitz im Sinne des § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz hat der Nutzer der Gemeinde schlüssig nachzuweisen, dass eine widmungskonforme Verwendung vorliegt. Ist der Nutzer der Gemeinde nicht

bekannt, trifft diese Verpflichtung den jeweiligen Eigentümer. Diese Beweislastumkehr wird hiermit ausdrücklich vereinbart.

Für den Fall des Zuwiderhandelns gegen diese übernommene Verpflichtung der Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes innerhalb der 25jährigen Frist (z.B. durch Aufgabe des Hauptwohnsitzes oder Gründung eines Freizeitwohnsitzes, kurzfristige Vermietung ohne Beibehaltung des Hauptwohnsitzes) verpflichtet sich der Nutzer bzw. Eigentümer während der gesamten Dauer der vereinbarungswidrigen Verwendung zur Bezahlung einer Konventionalstrafe von monatlich € 10,00 (in Worten: Euro zehn) pro Quadratmeter Wohnnutzfläche der vereinbarungswidrig genutzten oder vertragswidrig vermieteten Wohneinheit. Eine Mäßigung dieser Konventionalstrafe wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Konventionalstrafe wird wie folgt wertgesichert:

Als Wertmaßstab dient der von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2015 oder ein an dessen Stelle tretender Index. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten sind jedes Mal zu berücksichtigen, sobald sie das Ausmaß von 5 % erreichen. Dieser 5%ige Spielraum ist erstmals auf der Basis jener Indexzahl, welche für den Monat der allseitigen Unterfertigung dieses Vertrages Geltung hat, zu berechnen.

Sofern es dem Nutzer nicht möglich oder zumutbar sein sollte, den Hauptwohnsitz auf dem Grundstück aufrecht zu erhalten, bedarf die Weitergabe des Wohnraums zur Nutzung durch bzw. Vermietung an Dritte der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde. Im Falle der Zustimmung wird keine Konventionalstrafe fällig.

#### **IV. SICHERSTELLUNG DES VERBLEIBS DES EIGENTUMS**

Für den Fall der entgeltlichen Weiterveräußerung des Grundstückes entgegen der Vorschriften dieses Vertrages durch ihn, einen Dritten oder Rechtsnachfolger verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer zur Bezahlung einer Konventionalstrafe in der Höhe der Differenz zwischen dem in Punkt II b vereinbarten und dem tatsächlich erzielten Kaufpreis bzw. Entgeltes, dies unter Berücksichtigung der unter dem genannten Vertragspunkt vereinbarten Wertbeständigkeit.

Für den Fall des Zuwiderhandelns gegen alle anderen in diesem Vertrag unter Punkt II übernommenen Verpflichtungen durch ihn, einen Dritten oder Rechtsnachfolger verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer zur Bezahlung einer Konventionalstrafe in

der Höhe von 30 % (in Worten: dreißig Prozent) des in Punkt II b vereinbarten Kaufpreises, dies unter Berücksichtigung der unter dem genannten Vertragspunkt vereinbarten Wertbeständigkeit.

Eine Mäßigung dieser Konventionalstrafe wird einvernehmlich ausgeschlossen. Bei einem Zuwiderhandeln gegen Bestimmungen von Punkt III. dieses Vertrages kommt ausdrücklich nur die unter diesem Vertragspunkt vorgesehene Konventionalstrafe zur Anwendung.

## V. VORKAUFRECHT

Der Erwerber räumt hiermit der Gemeinde Ellmau für den Fall des Verkaufes der ... Miteigentumsanteile (B-LNR ...) an der Liegenschaft EZ 1194 GB 83004 Ellmau das limitierte Vorkaufsrecht mit folgender Maßgabe ein:

- a) Die Einräumung des Vorkaufsrechtes erfolgt zeitlich befristet für 25 Jahre ab allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages gerechnet.
- b) der Vorkaufspreis beträgt € 5.300,00 (in Worten: Euro fünftausenddreihundert) pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Dieser Vorkaufspreis wird gemäß dem Index für Verbraucherpreise 2015 (VPI 2015) oder des an dessen Stelle tretenden Index wertgesichert. Ausgangsmonat für die Wertsicherung ist der Monat der allseitigen Unterfertigung dieses Vertrages.
- c) Die Frist zur Bekanntgabe, ob dieses Vorkaufsrecht ausgeübt wird, wird einvernehmlich mit drei Monaten festgesetzt. Im Übrigen gelten für die Ausübung des Vorkaufsrechtes die Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB sinngemäß. Das Vorkaufsrecht ist grundbücherlich sicherzustellen.

Die Rechtseinräumungen werden von der Gemeinde Ellmau angenommen.

Die Gemeinde Ellmau wird das Vorkaufsrecht insbesondere dann ausüben, wenn aufgrund familiärer, beruflicher, ortbezogener oder anderer Tatsachen zu vermuten ist, dass das Objekt vertragswidrig, verwendungszweckwidrig oder als Freizeitwohnsitz im Sinne des § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz genutzt wird. Als Vorkaufsfall gilt insbesondere auch eine freiwillige Feilbietung, Übergabe, Tausch, Schenkung, sowie eine entgeltliche oder unentgeltliche Einräumung des Baurechts. Der Vorkaufsfall gilt jedoch ausdrücklich nicht bei allen entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäften unter Lebenden zwischen Verwandten in gerader Linie (Kinder, Eltern, Enkelkinder) sowie zwischen Ehegatten und eingetragenen Partnerschaften.

## VI. VOLLMACHT

Die Vertragsteile bevollmächtigen Frau Mag. Martina Waldstätten, Rechtsanwältin, geb. 21.06.1972, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, der Einholung der erforderlichen Genehmigungen, der Abgabe der erforderlichen Erklärungen und der Entgegennahme der ergehenden Bescheide.

Weiters ist Frau Mag. Martina Waldstätten, geb. 21.06.1972, berechtigt, nach Herstellung des dem Grundbuchsgericht nicht nachzuweisenden Einvernehmens mit den Vertragsparteien, notwendige Berichtigungen oder Änderungen, auch mit Einverleibungsbewilligung vorzunehmen oder Nachträge zu verfassen.

## VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- a) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von dieser Formforderung.
- b) Die Ungültigkeit einzelner Vertragsbestimmungen lässt die übrigen unberührt; an die Stelle der unwirksamen Vertragsbestimmung(en) treten solche, die dem Zweck dieser Bestimmungen so weit als möglich entsprechen.
- c) Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die ausschließliche sachliche und örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Kufstein vereinbart.
- d) Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums, List, Zwang und aller sonstigen Rechtsinstitute und verzichtbarer Rechtsgründe, einschließlich laesio enormis im Sinne des § 934 ABGB.
- e) Diese Vereinbarung geht mit allen Rechten und Pflichten auf beiderseitige Rechtsnachfolger über.
- f) Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Erwerber, wobei mit der Schriftenverfasserin Mag. Martina Waldstätten, Rechtsanwältin, Hornweg 1, 6370 Kitzbühel, ein Pauschalhonorar von € 800,00 zuzüglich 20 % Ust. und Barauslagen vereinbart wird.

## VIII. AUFSANDUNG

Die Gemeinde Ellmau und Herr / Frau ..... erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob den ... Miteigentumsanteilen (B-LNR ...) an der Liegenschaft EZ 1194 GB 83004 Ellmau das Vorkaufsrecht gemäß Vertragspunkt V für die Gemeinde Ellmau einverleibt werde.

Diesem Vertrag liegt der Beschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde.

**ad 6.) Transalpine Ölleitung (TAL) - Aufteilung des veranlagten Kapitals auf die betroffenen Gemeinden, Information und allfällige Beschlussfassung**

Der Bürgermeister berichtet, dass der Tiroler Landtag am 11.12.1971 nachstehenden Beschluss gefasst hat:

*„Der von der Transalpine Ölleitung Ges.m.b.H. in Österreich (TAL) als Gegenleistung für die Einräumung des Rechts zur Kreuzung von Landesstraßen durch die Mineralölföhrleitung der TAL zu leistende Betrag von 32,0 Mio. Schilling ist samt Anhang als Landesgeld zu vereinnahmen und zinsbringend anzulegen.“*

Der Bürgermeister führt weiters aus, dass der Landesrechnungshof nunmehr der Ansicht ist, dass diese TAL-Gelder aus verwaltungsökonomischen Gründen an die berührten Gemeinden ausgezahlt werden sollten. Verwiesen wird dazu auf das Schreiben des Amtes der Tiroler Landesregierung, Abteilung Finanzen, vom 03.03.2020, FIN-1/3616/4-2020, (Beilage).

Der Bürgermeister berichtet, dass die Gemeinde einen Betrag von EUR 79.251,00 ausgezahlt bekommen würde.

Auf Nachfrage von GR Josef Werlberger wird durch den Bürgermeister erklärt, dass allfällige Rückbauten der Ölleitung durch die Gesellschaft auf deren Kosten selbst zu erfolgen hätten.

**Beschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt mit 15:0 Stimmen dem Vorschlag auf Auszahlung der landeseigenen „TAL-Gelder“ auf Grundlage des derzeit vorliegenden fiktiven Kapitalwertes betreffend die Gemeinde Ellmau in Höhe von EUR 79.251,00 zuzustimmen.

**ad 7.) Neubau Brücke Bereich künftiges Personalhaus Steinerer Tisch - nochmalige Beratung (Grundsatzbeschlussfassung) hinsichtlich der Beteiligung an den Planungs- und Baukosten an Hand der nunmehr vorliegenden Kostenschätzungen**

Zu diesem Tagesordnungspunkt ruft der Bürgermeister dem Gemeinderat noch einmal seinen Beschluss zu Tagesordnungspunkt 12. der Sitzung vom 7. Mai 2020 in Erinnerung.

Sodann teilt der Bürgermeister dem Gemeinderat mit, dass seitens der Bauträgersgesellschaft nunmehr dem Gemeindeamt die voraussichtlichen Kosten für den Neubau der Brücke samt einer vorübergehenden Behelfsbrücke übermittelt wurden. Die Kostenschätzung laut Angebot der Firma Duschek (Beilage) beläuft sich für den Neubau der Brücke auf ca. EUR 180.000,00 (netto, inklusive Fundierung, ohne Isolierung und Belagsarbeiten). Die Kosten für die benötigte Behelfsbrücke belaufen sich auf EUR 23.400,00 netto.

Im Gemeinderat wird diskutiert, ob hier mehrere Angebote seitens der Bauträgersgesellschaft eingeholt wurden.

Dazu gibt der Bürgermeister bekannt, dass er davon ausgeht und dass das Angebot der Firma Duschek das Preiswerteste war.

Der Bürgermeister gibt sodann weiters bekannt, dass zwischenzeitlich für 15. Juni 2020 im Gemeindeamt Ellmau mit der Bauträgersgesellschaft ein Besprechungstermin avisiert wurde. Im Rahmen dieser Besprechung will er mit der Bauträgersgesellschaft noch einmal über die Details der Projektplanung sprechen sowie hinsichtlich der Kosten vertiefende Verhandlungen

führen, deren Ergebnis er dem Gemeinderat zu einer späteren Sitzung bekannt geben möchte. Erst dann wird durch den Gemeinderat eine Entscheidung zu treffen sein.

Der Tagesordnungspunkt wird sodann durch den Bürgermeister bis auf Weiteres vertagt.

**ad 8.)      Ansuchen um Aussetzung des Lohnkostenersatzes für das Jahr 2020, Tourismusverband Wilder Kaiser**

Der Bürgermeister verliest das Ansuchen (Beilage) des Tourismusverbandes um Aussetzung von 50 % des jährlichen Lohnkostenersatzes für das Jahr 2020.

Erläuternd führt der Bürgermeister dazu aus, dass jede Ortsstelle des Tourismusverbandes aufgrund der Coronapandemie zur Einsparungen für das Jahr 2020 angehalten wurde.

Diskutiert wird sodann, ob der Lohnkostenersatz gestundet oder ausgesetzt werden soll. Durch den Amtsleiter wird hierzu mitgeteilt, dass er hinsichtlich dieser Frage mit dem Tourismusverband Rücksprache gehalten hat und der Tourismusverband mitteilte, dass man die Kosten nicht geschenkt haben möchte, sondern diese zu gegebener Zeit nachzahlt.

BM-Stv. Schermer ist der Meinung, dass das Ansuchen des Tourismusverbandes um Einsparung zu Lasten der Gemeinde geht.

GR Gert Oberhauser ist für eine Vertagung dieses Tagesordnungspunktes bis die Arbeitsgruppe zur Beurteilung der finanziellen Auswirkungen der Coronapandemie auf den Gemeindehaushalt getagt hat. Er ist zudem der Meinung, dass vor einer Beurteilung der finanziellen Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt es zu verfrüht ist außerordentliche Kosten zuzusagen.

GR Erich Bürger spricht sich dafür aus, dass die angefragte Aussetzung durch den Gemeinderat zugestanden werden sollte, um in Zeiten wie diesen ein Zeichen des Zusammenhalts zu signalisieren.

**Beschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt mit 14:1 Stimmen dem Ansuchen des Tourismusverbandes Wilder Kaiser um Aussetzung von 50 % des Lohnkostenersatzes für das Jahr 2020 zuzustimmen und wird zur Nachzahlung des ausgesetzten Betrags der 31. März 2021 bestimmt.

**ad 9.)      Gründung einer Arbeitsgruppe zur Beurteilung der finanziellen Auswirkungen der Coronapandemie auf den Gemeindehaushalt**

Zu diesem Tagesordnungspunkt gibt der Bürgermeister bekannt, dass - wie in der letzten Gemeinderatssitzung in Aussicht gestellt - nunmehr eine Arbeitsgruppe zur Beurteilung der finanziellen Auswirkungen der Coronapandemie auf den Gemeindehaushalt eingerichtet werden soll. Hierzu schlägt der Bürgermeister vor, dass dieses Gremium aus den Obleuten der jeweiligen Ausschüsse bestehen soll.

Weiters rät der Bürgermeister an, dass auch die Finanzverwalter der Gemeinde bei den Sitzungen des Gremiums eingeladen werden und dass auch GR Erich Bürger als beratendes Mitglied diesem Gremium beiwohnen soll.

GR DI Salvenmoser erachtet eine Tagung dieses Gremiums noch als zu verfrüht. Weiters teilt er mit, dass er im nächsten Monat als Obmann des Bauausschusses nicht an einer Sitzung teilnehmen kann und für ihn GR Guido Bucher für den Bauausschuss teilnehmen wird.

GR Johann Haselsberger erachtet ein solches Gremium auch noch als zu verfrüht.

### **Beschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt mit 15:0 Stimmen die Gründung einer Arbeitsgruppe zur Beurteilung der finanziellen Auswirkungen der Coronapandemie auf den Gemeindehaushalt. Die Arbeitsgruppe setzt sich aus den Obleuten der Ausschüsse zusammen. Als beratendes Mitglied wird GR Erich Bürger ebenfalls in die Arbeitsgruppe mit aufgenommen.

### **ad 10.) Anträge, Anfragen und Allfälliges**

- Durch GR Josef Werlberger wird angeregt, dass bei künftigen Sitzungen bzw. zu künftigen Tagesordnungspunkten, bei denen sich Mitglieder des Gemeinderates für Befangen erklären wollen, dies nur unter ausschließlicher Einhaltung der hierzu in der Tiroler Gemeindeordnung vorgesehenen Bestimmungen erfolgend darf.

Sodann wird im Gemeinderat diskutiert, wann Befangenheit gegeben ist.

Durch den Amtsleiter wird auf die Bestimmung des § 29 der Tiroler Gemeindeordnung verwiesen.

- GR Gert Oberhauser weist auf das Problem von parkenden Autos im Bereich der Begegnungszone hin und wünscht sich hierzu eine Lösung.
- Abschließend stellt GR Gert Oberhauser gemäß § 41 TGO die beiden nachstehenden Anträge an den Gemeinderat, die er als „Dringlichkeitsanträge“ deklariert:

#### **1. Antrag:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau wolle beschließen, dass folgende Kreditraten in der Gesamthöhe von EUR 103.816,00 vom Kaiserbad für ein halbes Jahr auf Grund der COVID19-Pandemie nicht getilgt werden und sich dadurch die Kreditlaufzeiten um ein halbes Jahr verlängern

1. Investitionskredit Umbau aus dem Jahre 2015
2. Kapitalerhöhung Bergbahn aus dem Jahre 2017

#### **2. Antrag:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau wolle beschließen, dass die gebundenen Zahlungen in der Gesamthöhe von EUR 103.816,00, die sich im Jahr 2020 aus der Fremdgeldfinanzierung

1. Investitionskredit Umbau aus dem Jahre 2015
2. Kapitalerhöhung Bergbahn aus dem Jahre 2017

ergeben, dem laufenden Cashflow des Kaiserbades als einmaliger Zuschuss auf Grund der COVID19-Pandemie zugeführt werden.

Zu seinen Anträgen führt GR Gert Oberhauser aus, dass durch das Kaiserbad die obige Vorgehensweise bereits zur Anwendung gelangt ist. Dies sei aufgrund der Zustimmung des Bürgermeister geschehen. Ihm selbst wäre das erst im Rahmen einer später stattgefundenen Beiratssitzung zur Kenntnis gebracht worden und erachte er eine nachträgliche Genehmigung dieser Vorgehensweise durch den Gemeinderat für notwendig und unerlässlich.

Zum 1. Antrag regt GR Oberhauser auch noch eine Abklärung mit der Gemeindeaufsicht an, da sich ja die Kreditlaufzeit durch den Beschluss verlängern würde und dies möglicherweise für die seinerzeit erteilte aufsichtsbehördliche Genehmigung der Kreditfinanzierung von Relevanz sein könnte.

GR Oberhauser wünscht sich nach Abklärung der Details eine Behandlung der Anträge bei der nächsten Gemeinderatssitzung.

Über die Zuerkennung von Dringlichkeit für die beiden Anträge wird nicht durch den Gemeinderat abgesprochen.

Der Bürgermeister stellt in Aussicht, dass die Entscheidung über die beiden Anträge auf die Tagesordnung für die nächste Gemeinderatssitzung mitaufgenommen wird.

Weitere Wortmeldungen erfolgen nicht und schließt der Vorsitzende den öffentlichen Teil der Sitzung um 11:23 Uhr.

#### **ad 11.) Vertrauliches**

##### **nicht-öffentlicher Teil**

#### **ad 11.1.) Genehmigung des Protokolls des nicht-öffentlichen Teils der 43. Gemeinderatssitzung vom 07.05.2020**

##### **Beschluss**

Das nicht-öffentliche Protokoll der 43. Gemeinderatssitzung vom 07.05.2020 wird mit 13:2 Stimmen (2 Enthaltung, nämlich GR-Ersatz Christoph Kröll und GR-Ersatz Michaela Adriouch, weil dieser in der 43. Sitzung nicht anwesend waren) genehmigt.

#### **ad 11.2.) Personelles**

##### **Beschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt mit 15:0 Stimmen Herrn Pascal Schonner als Mitarbeiter im Bauhof der Gemeinde Ellmau mit Wirksamkeit zum 01.08.2020 in Vollzeit zu beschäftigen.

#### **ad 11.3.) Personelles**

##### **Beschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt mit 15:0 Stimmen Frau Anna Brunner mit Wirksamkeit zum 10.08.2020 als Kindergartenpädagogin in Vollzeit als Karenzvertretung zu beschäftigen.

#### **ad 11.4.) Personelles**

##### **Beschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt mit 15:0 Stimmen Frau Magdalena Gföller mit Wirksamkeit zum 01.09.2020 als Kindergartenpädagogin in Vollzeit zu beschäftigen.

**ad 11.5.) Personelles****Beschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt mit 15:0 Stimmen Frau Mara Slomp in der Zeit vom 13.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020 befristet mit 100% als Assistenzkraft für die Abdeckung der Sommerbetreuung einzustellen.

**ad 11.6.) Architekturwettbewerb "Neubau Mehrzweckzentrum Ellmau" - Bericht über die Sitzung des Preisgerichts****ad 11.7.) Anfragen und Allfälliges**

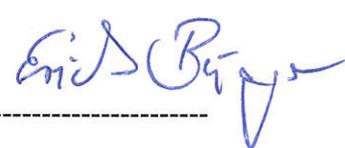
Der Schriftführer:

  
-----

Weitere GR-Mitglieder gemäß § 46 Abs 4 TGO:

  
-----

Der Vorsitzende:

  
-----  
  
-----