

# Gemeindeamt Hainzenberg

6280 Hainzenberg, Dörfel 360 • Bezirk Schwaz - Tirol  
Telefon: 05282/2518 • Fax: 05282/2518 18

## KUNDMACHUNG

In der Gemeinderatssitzung 7/2007 vom 10.10.2007 hat der Gemeinderat folgende Beschlüsse gefasst:

### BESCHLÜSSE:

#### Zu Punkt 1):

Nach der Begrüßung und Eröffnung der Gemeinderatssitzung stellt der Bürgermeister fest, dass die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Es wird einstimmig beschlossen die Tagesordnung um den Punkt

#### **3) Beschlussfassung Rodelbahnbestandsvertrag**

zu erweitern.

#### Zu Punkt 2):

#### **Präsentation Hotelprojekt Unterberg.**

Bürgermeister Georg Wartelsteiner begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Waldenberger und Dr. Ortner von der Almdorf Errichtungs- und Beteiligungs Gesellschaft m.b.H., Herrn Mag. Schauburger von der Excellent Group GmbH (kaufmännische Planung), die Architektenarbeitsgemeinschaft bestehend aus DI Achhoner, DI Binder und DI Wiesinger sowie den Bausachverständigen Architekt DI Zieger.

Anschließend übergibt der Bürgermeister das Wort an Herrn Waldenberger.

Herr Waldenberger von der Almdorf Errichtungs- und Beteiligungs GmbH begrüßt die Anwesenden, stellt die Mitwirkenden vor und gibt einen groben Überblick über das geplante Hotelprojekt und bereits geführte Vorgespräche.

- 150 Zimmer (30m<sup>2</sup>) mit 300 Betten
- mehrere Penthouse-Zimmer (120m<sup>2</sup>)
- Investitionsvolumen: ca. EUR 22.700.000,00
- Eigenkapitalanteil: EUR 9.000.000,00
- Finanzierungszusagen österr. Banken
- vorliegende Betreiberverträge

Sollte der Gemeinderat die für das Vorhaben nötige Widmung „Sonderfläche Beherbergungs-großbetrieb“ genehmigen, wird zugesichert, die bestehende Widmung Wohngebiet „Unterflörl“ wieder zur landwirtschaftlichen Nutzfläche rückzuwidmen.

Lt. Herrn Waldenberger ist Hermann Rieser in das vorliegende Konzept eingeweiht und steht voll hinter dem Projekt.

#### Vorstellung durch die Architektengruppe:

Die Planung, welcher ein Architektenwettbewerb zugrunde gelegen ist, erfolgte immer mit dem Hintergrund den Berherbergungs-großbetrieb in Einklang mit der Raumplanung sinnvoll in die Landschaft und zu integrieren.

DI Achhorer stellt den Anwesenden anhand einer Powerpoint-Präsentation das Projekt im Detail vor (Renderstudien, Geschoßaufteilung, Zufahrten, Wellnessbereich, Kongressbereich, Indoor- und Outdoor-Swimming-Pool).

Ziel war es, möglichst wenig versiegelte Flächen zu schaffen. Parkplätze sollen überwiegend unterirdisch entstehen.

Eine Hackschnitzelheizung ist angedacht. Regenwässer sollen in Zisternen gesammelt und genutzt werden. Damit soll nicht zuletzt eine Reduktion des Brauchwassers erzielt werden.

Ein Medical-Spa-Bereich in Zusammenarbeit mit Prim. Dr. Ortner ist angedacht und soll für eine 10-15% Auslastung sorgen.

Auch eine Kooperation mit renommierten heimischen und internationalen Künstlern in verschiedensten Bereichen ist geplant (Ausstattung, Corporate Identity).

Abschließend werden vom Architekten noch bereits realisierte Projekte der ARGE anhand von Bildern gezeigt.

#### Rechtliche Konstruktion vorgestellt von Dr. Ortner

Ausgangslage: ca. 6300m<sup>2</sup> Bauland mit Widmung für Einfamilienhäuser im Besitz der Almdorf GmbH (Wohngebiet Unterflörl).

Mit Hermann Rieser besteht eine rechtsverbindliche Vereinbarung, dass ein flächengleicher Tausch dieses Grundstückes gegen ein Grundstück mit Widmung „Großbeherbergungs-betrieb“ möglich ist.

Die Almdorf GmbH besitzt sämtliche Rechte am Projekt. Geplant ist, dass die Almdorf Er-richtungs GmbH zusammen mit den künftigen Investoren eine gemeinsame Gesellschaft gründet.

Mit zwei renommierten Hotelmanagementgesellschaften (TUI, Falkensteiner Gruppe), von welchen schlussendlich eine als Hotelbetreiber fungieren würde, sind lt. Dr. Ortner Verhandlungen bereits sehr weit fortgeschritten.

#### Kaufmännische Planung vorgestellt von Mag. Schauburger

Seit Ende 2003 wird am Projekt gearbeitet. In Zusammenarbeit mit Touristikern und anhand von Studien ist man zu einem positiven Ergebnis hinsichtlich der Durchführbarkeit gekommen. Auch die Investitions- und Finanzplanung fiel positiv aus.

Man geht davon aus, dass man im vierten Jahr schwarze Zahlen schreibt. Zwischen 35 und 40 % Eigenkapitelquote (zwischen 8 und 9 Mio.) werden angestrebt. Finanzierungszusagen von Banken unter Auflagen (Baugenehmigung, unterzeichnete Investorenverträge,...) liegen vor.

Zu Beginn rechnet man mit einem Mitarbeiterstand von ca. 70 Mitarbeitern. Im Vollbetrieb sollen 90 bis 100 Mitarbeiter (überwiegend aus der Umgebung) beschäftigt werden.

Man geht von jährlich ca. EUR 70.000,00 Kommunalsteueraufkommen für die Gemeinde Hainzenberg aus. Wenn der Betrieb angelaufen ist, rechnet man mit einer 75%igen Auslastung (das sind 30000 bis 35000 Nächtigungen pro Jahr).

Im Gesamtkonzept fände auch das Schigebiet Gerlosstein Berücksichtigung.

Bisher wurden etwa EUR 200.000,00 in die Planung investiert.

Fragerunde:

Frage nach der Zufahrt (Linksabbiegespur). Herr Waldenberger gibt bekannt, dass mit der Straßenverwaltung bereits Gespräche geführt wurden.

Architekt Zieger lobt die positive Entwicklung des Projektes, gibt allerdings zu bedenken, dass die Zufahrtsfrage noch genauer zu klären ist.

Zur Frage nach der Rentabilität: Kapitalreserven für 4-5 Jahre sind vorhanden. Die Falkensteiner Gruppe würde das Projekt für 15 Jahre betreiben. Angenommene Auslastung zu Beginn von 40-50%.

Frage zur Betriebsgröße: Die Betriebsgröße (300 Betten) wird von den Betreibern verlangt, um das Projekt langfristig rentabel führen zu können.

Frage nach Zimmerpreis: durchschnittlicher Zimmerpreis (Kategorie 4\* Superior): EUR 110,00

Frage nach Personalunterkünften: Die Anmietung, Errichtung von Unterkünften für Personal sind im Projekt kalkuliert und geplant. Es wurden bereits Objekte gesichtet.

Frage nach der Raumordnung, Widmung: Wasserversorgung ist noch nicht ausreichend geklärt - Finanzierungsmodell (erste Gespräche mit Ing. Kuperion wurden geführt); Zufahrt

Frage nach der negativen raumordnerischen Stellungnahme des Landes: Bgm. Wartelsteiner erklärt, dass diese von der überörtlichen Raumordnung stammt und aufgrund falscher Voraussetzungen erstellt wurde. Eine Vorstellung und Besprechung bei Dr. Spörr im Beisein vom Gemeindevorstand soll stattfinden. Der Bürgermeister will sich diesbezüglich um einen Termin kümmern.

Frage nach Kommunalsteuer: Es kann lt. Herrn Waldenberger vonseiten des Betreibers garantiert werden, dass diese tatsächlich in der Gemeinde abgeführt wird (keine Personalleasing-Modelle).

Frage nach Brandschutzauflagen: Es werden alle Auflagen eingehalten.

Frage nach Realisierungszeitraum: angestrebter Baubeginn ist abhängig von den erforderlichen Genehmigungen etc.; Baubeginn sollte nach Möglichkeit aber 2008 erfolgen.

Grundsätzlich bestehen gegen die Optik des Hotelgroßbetriebes vonseiten des Gemeinderates kaum Einwände. Lediglich die Größenordnung wird zum Teil kritisch betrachtet.

Der Bürgermeister bedankt sich für die Projektvorstellung und verabschiedet die Projektanten.

Zu Punkt 3):

**Beschlussfassung Rodelbahnbestandsvertrag**

Der in Zusammenarbeit mit Vertretern der Straßeninteressenschaft Gerlossteinweg sowie mit dem Geschäftsführer der Zeller Bergbahnen Zillertal GmbH & Co KG ausgearbeitete und

adaptierte Bestandsvertrag über die Errichtung und Erhaltung einer Rodelbahn und eines Schiweges wurde von der Straßeninteressentschaft Gerlossteinweg in deren Vollversammlung vom 19.09.2007 mit der erforderlichen Mehrheit beschlossen und zwischenzeitlich unterzeichnet. Zum Zustandekommen des Vertrages, der zwischen der Gemeinde Hainzenberg und der Straßeninteressentschaft Gerlossteinweg geschlossen wird, bedarf es noch der Genehmigung durch den Gemeinderat.

Da die entlang des Abschnittes der Rodelbahn / des Schiweges (öffentliches Gut, GP 1090/1) angrenzenden Grundstücke (GP 1080, GP 1078/1, GP 1079, GP 1084) keine Teilflächen der Interessentenstraße Gerlossteinweg sind, ist es erforderlich, mit den Grundeigentümern gesonderte Vereinbarungen hinsichtlich der Aufstellung und Erhaltung von Beleuchtungskörpern und Sicherungsmaßnahmen für die Parzellen zu treffen.

Die Vereinbarung mit Peter Eberharter hinsichtlich Teilflächen seiner Grundstücke 944 und 945, die kein Bestandteil der Interessentenstraße Gerlossteinweg sind, aber als Rodelbahntrasse genutzt werden, wurde ebenfalls angepasst.

Für sämtliche geschlossenen Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Hainzenberg und den jeweiligen Grundeigentümern gelten ausnahmslos die gleichen Bedingungen wie im Bestandsvertrag.

**Der Bestandsvertrag sowie die Zusatzvereinbarungen werden vom Gemeinderat einstimmig beschlossen.**

Zu Punkt 4):

**Allfälliges**

Der Bürgermeister verliest eine Einladung des Sozial- und Gesundheitssprengels Zell am Ziller und Umgebung.

Bürgermeister Wartelsteiner informiert über einen Lokalausweis im Bereich Sandhofer Johann, Lindenhöhe (desolate Steinmauer).

GR Kreidl erkundigt sich nach der Erhaltung der Wanderwege im Bereich Schweiber, Dickach. Er würde sich wünschen, dass sich die Gemeinde nach bereits mehrmalig erfolgter Intervention diesbezüglich nochmals an den zuständigen Tourismusverband wendet.

Der Schriftführer:

Der Bürgermeister:  
Georg Wartelsteiner