

Gemeindeamt Hainzenberg

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

KUNDMACHUNG

In der Gemeinderatssitzung 7/2009 vom 27.08.2009 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.

Der Bürgermeister gelobt den erstmals bei einer Sitzung anwesenden Ersatzmann Riepler Michael an.

Der Antrag von Kreidl Hansjörg die Tagesordnungspunkte 3 und 4 von der Tagesordnung abzusetzen findet keine Mehrheit (nur 3 Stimmen dafür).

Zu Punkt 2):

Vorstellung Großhotel Unterberg.

Herr Ludwig stellt die Runde vor.

Toni Mehmann, Betreiber, Mehmann Wellness Consulting GmbH

Die Mehmann Gruppe ist seit 1968 im Wellnessbereich tätig.

Grundidee: Errichtung eines Wellnessressorts in Hainzenberg: Home of Balance

Die Partner Medizin (Artipuri Med, Fußzentrum Wels) und ein Therapeutisches Angebot (Prävention und Rehabilitation) sollen dazu beitragen das Haus das ganze Jahr über gut auszulasten.

Er zeigt Beispiele von bereits verwirklichten Vorhaben anhand von Bildern von den entsprechenden Dienstleistungen, Wellness, Fitness, Kurse und Seminare, Beautyanwendungen, Massagen, sowie Spa, (z.Bsp. Messepark Dornbirn).

Dipl.-Ök. Päd. Hartmut Geese führt aus, dass die RIMC Austria als unabhängiger Hotelbetreiber beteiligt ist.

Gesellschaft wurde 1990 in Hamburg gegründet mit mehreren Tochtergesellschaften (RIMC Austria besteht seit 2008).

Er ist von dem Konzept überzeugt.

Das Raumangebot umfasst ca.:

150 Zimmer, 108 Standard Zimmer, 36 Junior Suiten, 3 Appartements;

Restaurant, Veranstaltungsräume bis zu 180 Plätze.

111 Arbeitsplätze sollen geschaffen werden und in dem Komplex werden auch Personalunterkünfte untergebracht.

Zielformen Ö, D, NL, RU, Skandinavien, CEE Länder

Als Referenzobjekt nannte Herr Geese ua das Ferienhotel in Lochau am Bodensee.

In Wörgl entsteht ebenfalls ein Home of Balance.

Dipl. Ing. Andreas Lotz erklärt, dass sein Büro auf strategische Umweltprüfungen spezialisiert ist. Er hat diesen sehr detaillierten Bericht für das gegenständliche Projekt erstellt. Herr Lotz erklärt in der Folge ausführlich seine bisherige Arbeit mit der

Erstellung der Strategischen Umweltprüfung und erläutert die Planunterlagen zur Änderung des Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes.

Es geht heute um einen Auflagebeschluss um jetzt auch die Bürger in das Verfahren einzubinden.

Ein sehr heikler Punkt war die Geologie. Das Büro Winklehner hat ein geologisches Gutachten erstellt, nach dem eine Bebauung möglich ist.

Ein weiteres Problem ist die Wasserversorgung, der mit der Selbstversorgung durch zusätzliche Quellen behoben werden soll.

Der ursprünglich geplante Teil für das Hotel von ca. 7.000 m² Waldfläche musste weggelassen werden, da keine Rodungsbewilligung zu erreichen war und die Waldgrenze unverändert bleiben muss.

Die Tischlerei bleibt derzeit bestehen, da noch keine Einigung erzielt werden konnte.

Fragen:

Fleidl Ferdinand stellt die Frage, wo sich die Quellen befinden. Es wäre die Bichlquelle. Die angegebenen Schüttung von 1,5 l/sec wird vom Gemeinderat angezweifelt.

Kreidl Hansjörg stellt die Anfrage, ob vom Land nunmehr eine schriftliche Zustimmung vorliegt, denn bisher ist seines Wissens nur die negative Stellungnahme der überörtlichen Raumordnung vorhanden.

Der Bürgermeister informiert, dass es zwar keine schriftliche Stellungnahme gibt, aber die Zustimmung des Landes mündlich in Aussicht gestellt wurde.

Binder Stefan kritisiert, dass das gesamte Projekt entgegen der ursprünglichen Planung jetzt an den Waldrand verlegt wurde, wo Rutschgefahr besteht.

Dornauer Friedrich erklärt, dass ihm das vorliegende Schreiben der Bundesstraße für die Linksabbiegespur bei der Zufahrt nicht ausreicht.

Der Bürgermeister informiert, dass eine Linksabbiegespur von der Bundesstraßenverwaltung wegen der Situierung der Ortstafel nicht mehr gefordert wird. Die Bundesstraßenverwaltung ist mit dem erstellten Straßenprojekt durch VI-PLAN Ziviltechniker einverstanden, wobei eine Ausweitung des Kurvenradius vorgesehen ist.

Bedenken werden weiters hinsichtlich der fehlenden Infrastruktur wie Bushaltestelle, usw. geäußert.

Die Errichtung einer Bushaltestelle ist räumlich nicht möglich. Die Gäste müssen zur bestehenden Bushaltestelle gehen (wegen des fehlenden Gehsteiges eventuell auch über den Weg Unterflörl), oder der Hotelbetreiber muss selbst für einen Transport sorgen.

Eine weitere Frage bezieht sich auf die Dichte der Bebauung durch den Wegfall der Waldfläche.

Herr Lotz erklärt, dass der Abstand nach der Tiroler Bauordnung zum Wald hin nicht eingehalten werden kann und deshalb im Bebauungsplan eine Baugrenzlinie gemacht werden muss, was von der Landesregierung (Herr Ortner) die Zustimmung findet.

Fleidl Ferdinand stellt die Anfrage an die anwesenden Tischler ob eine Einigung besteht.

Die Tischler Haas Andreas und Tipotsch Hans erklären, dass sie dem Projekt nicht entgegen stehen werden und bereits ein Vorvertrag besteht.

Dornauer Friedrich stellt die Anfrage an die Betreiber hinsichtlich der Beschäftigten.

Herr Geese versichert, dass in keiner Weise der Einsatz von Leasingarbeitern oder eine ähnliche Form erfolgen wird. Es wird dies bei keinem seiner Projekte gemacht.

Finanzierung:

Herr Jürgen Bergener ist Spezialist für Finanzierungen. Die fehlende Widmung ist der Hemmschuh, dass bisher die Finanzierung nicht vorliegt. Es hätte im Jahr 2008 einen Investor gegeben, der inzwischen abgesprungen ist. Derzeit verfolgt man zwei Schienen. Einmal gibt es die Zusage einer österreichischen Bank, die bei einer Eigenmittelaufbringung die Finanzierung zusagt. Aber man ist auch mit neuen Investoren in Verhandlung, die die gesamte Finanzierung übernehmen würden.

Baukosten: 25 Mio. Euro

Investitionsvolumen: 40 Mio Euro

Die anwesenden Herren die das Hotelprojekt vorgestellt haben (mit Ausnahme von Herrn Lotz) verlassen jetzt die Sitzung.

Fleidl Ferdinand kritisiert, dass die Vergabe der Strategischen Umweltprüfung und die Erstellung der Pläne zur Änderung des Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes ohne einen Gemeinderatsbeschluss vom Bürgermeister eigenmächtig erfolgte.

Er bezeichnet dies als absolut unseriös, erklärt dass in diesem Fall der Gemeinderat überflüssig ist und er verlässt die Sitzung nur deshalb nicht um bei der Abstimmung mitzustimmen.

Der Bürgermeister erklärt dazu, dass sämtliche Kosten für die gegenständlichen Planungsarbeiten von der Almdorf-Errichtungs- und Beteiligungs Ges.m.b.H getragen werden.

Herr Lotz erklärt, dass seiner Meinung nach mit der Einarbeitung der Forderungen des Gemeinderates in den Verordnungstext eine gute Absicherung gegeben ist und er empfiehlt, eventuell noch den einen oder anderen Punkt aufzunehmen.

Zu Punkt 3):

Auflagenbeschluss zur Änderung des Raumordnungskonzeptes für Großhotel Unterberg

Der Gemeinderat von Hainzenberg beschließt mit 7 gegen 2 Stimmen (Fleidl Ferdinand und Kreidl Hansjörg) und einer Stimmenthaltung (Binder Stefan), den vom Ingenieurkonsulenten für Raumordnung und Raumplanung Dipl. Ing. Andreas Lotz erstellten Entwurf über die Änderung des Raumordnungskonzeptes vom 26.08.2009, nach § 64 Abs 1 und 3 sowie § 68 Abs. 1 und 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2006 – TROG 2006, LGBl. Nr. 27 iVm § 6 Tiroler Umweltprüfungsgesetz 2001 – TUP, LGBl. Nr. 34/2005, ab 17.09.2009 sechs Wochen lang im Gemeindeamt Hainzenberg während der Amtsstunden zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Im Rahmen des Auflegungsverfahrens erfolgt eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 6 Abs. 1 TUP.

Die Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sieht vor:

Ausweisung einer land- und forstwirtschaftlichen Freihaltefläche (FL) im Bereich der Parzellen Gp. 248/6, 248/7, 248/8, 248/9, 248/12, 248/13, 248/14, 248/15, 248/16, 244/1 und 248/1 KG Hainzenberg.

Ausweisung eines baulichen Entwicklungsbereiches für vorwiegend Sonderflächennutzung auf Teilflächen der Parzellen 247 und 248/1 KG Hainzenberg mit der Indexziffer T 55 , der Zeitstufe Z 1 und der Dichtestufe D 3.

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Hainzenberg mit der das örtliche Raumordnungskonzept geändert wird:

Auf Grund des § 32 Abs. 2 lit. b des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001 - TROG 2001, LGBl. Nr. 93 i.d.g.F., wird verordnet:

Artikel I

In der erweiterten Legende zu Anlage A (Pläne zur räumlichen Entwicklung von Hainzenberg) der Verordnung des Gemeinderates vom 20. Juli 2001, womit das örtliche Raumordnungskonzept erlassen wurde, wird der durch die Stempel lokalisierte Bereich wie folgt geändert:

Die Festlegung T/13 hat zu lauten:

Der mit diesem Stempel bezeichnete Bereich mit Kiosk, Schaukäserei und Parkplatz ist als entsprechende Sonderfläche nach § 43 TROG auszuweisen. Der Bereich Tischlerei kann im Übergang zwischen Kiosk und Beherbergungsgroßbetrieb als Tourismusgebiet oder Sonderfläche nach § 48 TROG (Beherbergungsgroßbetrieb) gewidmet werden.

Die Festlegung T/55 hat zu lauten:

Dieser Bereich dient der Neuerrichtung eines Hotelbetriebes. Dafür ist ausschließlich eine Widmung als entsprechende Sonderfläche nach § 48 TROG (Beherbergungsgroßbetrieb) festzulegen.

Gleichzeitig mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes und/oder der Erlassung eines Bebauungsplanes sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- 1) Rechtliche und finanzielle Absicherung der erforderlichen Infrastruktur.
- 2) Rechtlich und finanziell sichergestellte Zufahrt von der Bundesstraße und Errichtung der Zufahrt vor Baubeginn des Hotels.
- 3) Vorlage eines schlüssigen Betreiber- und Betriebskonzeptes vor der Umwidmung (Präsentation im Gemeinderat).
- 4) Konzept über die Unterbringung des Personals inklusive Zusicherung der Meldepflicht und der Entrichtung der Kommunalsteuer.
- 5) Vorlage einer schriftlichen Zustimmung des Grundeigentümers für die raumordnungsrechtlichen Verfahren.
- 6) Die Zufahrt darf ausschließlich von Süden aus erfolgen und keinesfalls von Norden her (Wohngebiet).
- 7) Sollten Immissionen durch die bestehende Tischlerei entstehen, muss der Hotelbetreiber Maßnahmen auf eigene Kosten nach seinen Möglichkeiten dagegen vorsehen.
- 8) Der bestehende Fußweg muss als Öffentliches Gut erhalten bleiben.
- 9) Die Zustimmung des Amtes der Tiroler Landesregierung, Abteilung Raumordnung, muss vor dem Umwidmungsbeschluss vorliegen.
- 10) Ein zeitlicher Ablaufplan aus dem hervorgeht wie die Baufortschritte sein sollen ist beizubringen.
- 11) Im Falle einer geringfügigen Überschreitung der Nordostgrenze des Planungsbereiches mittels Sonderflächenwidmung im Randbereich der Waldparzelle 251/1 muss eine positive Stellungnahme der Bezirksforstinspektion und der Abteilung Wildbach- und Lawinenverbauung des forsttechnischen Dienstes vorgelegt werden.
- 12) Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist zwingend erforderlich.

Die Festlegung S/56 entfällt.

Artikel II

Diese Verordnung tritt gemäß § 68 Abs. 1 in Verbindung mit § 67 Abs. 1 TROG 2001 mit Ablauf des letzten Tages der Kundmachungfrist in Kraft.

Zur zweiten Beschlussfassung ist folgendes zu beachten:

- Rechtliche Absicherung der Zufahrt.
- Für die Wasserversorgung hat der Hotelbetreiber selbst zu sorgen. Weitere Details sind im Verhandlungswege abzuklären.
- Bemerkt wird dass für Schäden die durch Rutschungen oder Setzungen im Randbereich der geplanten Bauparzelle entstehen keine Haftung übernommen wird und die Gemeinde auch keine Hangsicherungsarbeiten (Monitoring, etc.) durchführen wird.

Zu Punkt 4):

Aufgabebeschluss zur Änderung des Flächenwidmungsplanes für Großhotel Unterberg

Der Gemeinderat von Hainzenberg beschließt mit 7 gegen 2 Stimmen (Fleidl Ferdinand und Kreidl Hansjörg) und einer Stimmenthaltung (Binder Stefan), den vom Ingenieurkonsulenten für Raumordnung und Raumplanung Dipl. Ing. Andreas Lotz erstellten Entwurf über die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes vom 26.08.2009 nach § 64 Abs. 1 und 3 sowie § 68 Abs. 1 und 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2006 – TROG 2006, LGBl. Nr. 27 iVm § 6 Tiroler Umweltprüfungsgesetz 2001 – TUP, LGBl. Nr. 34/2005, ab 17.09.2009 sechs Wochen lang im Gemeindeamt Hainzenberg während der Amtsstunden zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Im Rahmen des Auflegungsverfahrens erfolgt eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 6 Abs. 1 TUP.

Der Entwurf sieht folgende Umwidmungen vor:

1) Umwidmung von einer Fläche von 11.983 m² aus Teilflächen der Parzellen Gp. 244/2, 247, 248/1 und 251/1 KG Hainzenberg von derzeit Tourismusgebiet (T) bzw. Freiland (FL) in Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb (SB-1) mit einer zulässigen Höchstzahl von 300 Betten und 150 Beherbergungsräumen gemäß § 48 TROG 2006.

2) Umwidmung von einer Fläche von 1.035 m² aus Teilflächen der Parzellen Gp. 244/1 und 248/1 KG Hainzenberg von derzeit Tourismusgebiet (T) in Sonderfläche "Parkplatz" (SPp) gemäß § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2006.

3) Umwidmung von einer Fläche von 1.153 m² aus Teilflächen der Parzellen Gp. 244/1 und 248/1 KG Hainzenberg von derzeit Tourismusgebiet (T) in Freiland (FL) gemäß § 41 Abs. 1 TROG 2006.

4) Umwidmung der Parzellen Gp. 248/6, 248/7, 248/8, 248/9, 248/10, 248/11, 248/12, 248/13, 248/14, 248/15 und 248/16 bzw. von Teilflächen der Parzelle Gp. 248/1 KG Hainzenberg von einer Fläche von 6.887 m² aus derzeit Wohngebiet (W) bzw. Verkehrsfläche der Gemeinde (VO) in Freiland (FL) gemäß § 41 Abs. 1 TROG 2006.

Angemerkt wird dazu, dass umgehend nach Rechtskraft der Rückwidmung ein Vermessungsbüro zu beauftragen ist, die Parzellen Gp. 248/6, 248/7, 248/8, 248/9, 248/10, 248/11, 248/12, 248/13, 248/14, 248/15 und 248/16 wieder zu löschen.

Zu Punkt 5):

Allfälliges

Der Bürgermeister berichtet, dass ab 7.9.2009 die Ausweiche am Eggeweg gebaut wird und es dabei zu Straßensperren kommen wird.

Der Schriftführer:

Der Bürgermeister:
Georg Wartelsteiner