

D/10541/2020

Kematen, den 3. September 2020

NIEDERSCHRIFT

über die am 02.09.2020, um 17:30 Uhr,
im Haus der Gemeinde, großer Saal, stattgefundene
40. Sitzung des Gemeinderates



Beginn: 17:30 Uhr

Ende: 18:33

Anwesend: Bgm. Rudolf Häusler
GR Erich Peer (Ersatz für Vize-Bgm. Klaus Gritsch)
GV Regina Plunser
GR Karl Heinz Eigentler (Ersatz für GV Ing. Franz Sailer, MBA)
GR Günther Hochstaffl
GR Ing. Gerhard Grabher
GR Alois Schwarzenberger (Ersatz für GR Ruth Köck)
GR Bettina Krug
GR Andreas Partl
GV HR Mag. Kurt Alois Manfred Jordan - ab 17:35 Uhr
GR Bernd Raitmair
GR Walter Sattler
GR Josef Feichtner (Ersatz für GR Mag. (FH) Klaus Schermer)
GR Michaela Zangerl

Entschuldigt: Vize-Bgm. Klaus Gritsch
GV Ing. Franz Sailer, MBA
GR Ruth Köck
GR Mag. (FH) Klaus Schermer
GR Dietmar Zelger (kein Ersatz)

Schriftführerin: Dagmar Markt

Gast: Stefan Gritsch

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beschluss des Ausschlusses der Öffentlichkeit gemäß § 36 Abs. 3 1. Satz TGO 2001
3. Beratung und Beschlussfassung des Bebauungsplanes für Bereich Gp. 2304, KG Kematen, „Rodelhügel“

4. Beratung und Beschlussfassung über Gesamtsanierungskonzept Südtiroler Siedlung
5. Beratung und Beschlussfassung über vertragliche Ausgestaltung der Vergabe für Mietwohnungen im Bereich Rodelhügel, Ausweichwohnungen
6. Anträge, Anfragen und Allfälliges

VERHANDLUNGSPROTOKOLL

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Bürgermeister eröffnet die 40. Sitzung des Gemeinderates und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

GR Josef Feichtner und GR Alois Schwarzenberger werden vom Bürgermeister angelobt.

2. Beschluss des Ausschlusses der Öffentlichkeit gemäß § 36 Abs. 3 1. Satz TGO 2001

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Öffentlichkeit zu dieser Sitzung auszuschließen.

Beschluss: einstimmig

3. Beratung und Beschlussfassung des Bebauungsplanes für Bereich Gp. 2304, KG Kematen, „Rodelhügel“

Der Bürgermeister verliest die vorbereitete Arbeitsunterlage (Anlage 1), verteilt eine Kopie an die Mandatare und eröffnet die Diskussion.

GR Ing. Gerhard Grabher fragt an, ob drei Blöcke ungefähr 40 Wohnungen ergeben, was vom Bürgermeister bestätigt wird.

GV Mag. Kurt Alois Manfred Jordan hält fest, dass bedarfsgerecht, in zwei Baustufen gebaut werden soll. Der vierte Baukörper entsteht zu einem späteren Zeitpunkt, nur bei tatsächlichem Bedarf durch Mieter der Südtiroler Siedlung. Außerdem begrüßt er den Vorschlag von GR Ruth Köck, dass ein Teil der Wohnungen betreubar ausgestaltet werden sollen.

Der Bürgermeister erklärt, dass barrierefrei und behindertengerecht gebaut wird, betreubares Wohnen jedoch „Pflegebettenbreite“ vorsieht.

GR Bernd Raitmair betont, dass bei den Verhandlungen mit den Mietern ein Vertreter des Gemeinderates dabei sein soll.

GR Walter Sattler ist der Meinung, dass 50 Mieter nicht aus ihren Wohnungen heraus möchten und es auch sehr schöne Wohnungen in der Südtiroler Siedlung gibt. Die NHT ist für ihn nicht vertrauenswürdig.

GR Ing. Gerhard Grabher weiß von wenigen Mietern, die nicht aus ihrer Wohnung heraus möchten aber auch von vielen, die gerne in eine neue Wohnung übersiedeln.

Bgm. Rudolf Häusler berichtet von seiner Besichtigung in der Südtiroler Siedlung. Die Wohnungen sind teilweise unzumutbar. Schimmel und Feuchtigkeit sind an der Tagesordnung. Die Wohnungen können über den Wohnungsausschuss kaum mehr an Kemater zugeteilt werden, so dass die Vergabe durch die NHT erfolgt und der Zuzug von Fremden zunimmt. Er weist dezidiert darauf hin, dass heute ein Grundsatzbeschluss gefasst werden soll. Eine Baubewilligung soll nur erteilt werden, wenn die Wohnungen als Ersatzwohnungen, ausschließlich für Mieter der Südtiroler Siedlung dienen. Kommt keine Einigung mit den Mietern bzw. der Bürgerinitiative zustande, wird auch nicht neu gebaut! Heute wird nicht über eine Nachverdichtung beraten, dies muss der nächste Gemeinderat entscheiden.

GV Mag. Kurt Alois Manfred Jordan stellt fest, dass der Eigentümer zwei Varianten hat: Erhalten und Sanieren oder verfallen lassen, was zu Substandardwohnungen und Ghettobildung führt. Die NHT benötigt daher grünes Licht der Gemeinde, um zielgerichtete Verhandlungen mit den Mietern führen zu können.

Der Bürgermeister beendet die Diskussion und schlägt vor, den Beschluss im Anschluss an die Diskussion zu den nächsten beiden Tagesordnungspunkten zu fassen.

4. Beratung und Beschlussfassung über Gesamtsanierungskonzept Südtiroler Siedlung

Der Bürgermeister verliest die von ihm ausgearbeiteten Arbeitsunterlagen zu TO 4 und TO 5 (Anlage 2 und 3), verteilt die Kopien an die Mandatäre und eröffnet die Diskussion.

5. Beratung und Beschlussfassung über vertragliche Ausgestaltung der Vergabe für Mietwohnungen im Bereich Rodelhügel, Ausweichwohnungen

Bgm. Mag. Kurt Alois Manfred Jordan ist der Meinung, dass die von der NHT zugesagte Ablöse in den Text aufgenommen werden soll.

Bgm. Rudolf Häusler möchte vom GR wissen, ob es eine Option wäre, wenn die NHT beim bestehenden Sozialzentrum ankematen 10 betreubare Wohnungen errichten würde, da dort die Infrastruktur bereits vorhanden ist.

Für GR Ing. Gerhard Grabher ist dies keine Option. Er möchte die Ausgestaltung von betreubaren Wohnungen im Neubau am Rodelhügel, um hier eine gute Durchmischung der Mieter zu erreichen. Er möchte, dass die Errichtung von betreubaren Wohneinheiten in den Beschlusstext aufgenommen wird.

Der Bürgermeister ändert den Beschlusstext entsprechend ab.

GV Regina Plunser und Bgm. Rudolf Häusler berichten, dass der Einbau einer neuen Küche durch die NHT vielen das Übersiedeln erleichtern würde.

GR Ing. Gerhard Grabher weist darauf hin, dass in diesem Fall keine Ablöse ausbezahlt wird. Mit der Ablöse sind die Mieter flexibler und können sich eine Küche aussuchen.

GV Regina Plunser möchte einige betreubare Wohneinheiten als drei-Zimmer-Wohnung ausgestaltet haben.

Der Bürgermeister teilt mit, dass das unfair gegenüber den Mietern im ankematen wäre. Diese neuen betreubaren Wohneinheiten werden nach Maßgabe der Wohnbauförderungsrichtlinien gebaut und stehen nur für aussiedelnde Mieter der Südtiroler Siedlung zur Verfügung.

GR Josef Feichtner stellt fest, dass er als Ersatzgemeinderat ohne Hintergrundwissen in diese Sitzung gegangen ist aber nach der eingehenden Diskussion von der Notwendigkeit der Errichtung der neuen Wohnungen am Rodelhügel überzeugt ist.

Bürgermeister Rudolf Häusler beendet die Diskussion und stellt die folgenden drei Anträge zu TO 3, 4 und 5 zur Beschlussfassung:

Tagesordnungspunkt 3

Grundsatzbeschluss zur Beauftragung der Ausarbeitung eines Bebauungsplanes für die Grundparzellen 2304/1 (NEU) und 2304/2 (NEU), KG Kematen. Derzeit eine Grundparzelle 2304 welche dann in die Teilflächen 2304/1 und 2304/2 parzelliert werden.

Bebauungsplan für die Ausweichwohnungen im Bereich des sogenannten Rodelhügels, welche im Zuge der Neubausanierung der Südtiroler Siedlung benötigt werden.

Das Grundstück GP 2304/1 (NEU) weist eine Grundfläche von 1514m² auf

Das Grundstück GP 2304/2 (NEU) weist eine Grundfläche von 4931m² auf.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Kematen in Tirol gemäß § 61 (1) des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, TROG 2016, LGBl. Nr. 101/2016 i.d.g.F., die Erlassung eines Bebauungsplanes für die im Zuge der Neubausanierung der Südtiroler Siedlung notwendigen Ausweichwohnungen, auf Grundlage des ausgearbeiteten Entwurfes des Architekturbüros Scharmer – Wurnig – Architekten ZT GmbH, Planstand April 2020, Projekt Nummer: file 18545-entwurf.dwg Beilage e00 bis e10 im Bereich der Grundparzellen 2304/1 (NEU) und 2304/2 (NEU) in der KG Kematen, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. Gleichzeitig wird gemäß § 64 (3) TROG 2016, LGBl. Nr. 101/2016 i.d.g.F. der Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes gefasst. Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Beschreibung des Bebauungsplanes, Parameter und Statistik:

Grundfläche gesamt: Gp 2304/1 und Grundparzelle 2304/2 = 6.445m²

Baumassendichte 2,49

Wohnungsanzahl 56 aufgeschlüsselt nach den Wohnungsgrößen 2 Zimmer Wohnungen, 3 Zimmer Wohnungen und 4 Zimmer Wohnungen.

Wohnnutzfläche brutto inklusive Balkon und Terrassenanteile 4.271,12m²

Die zu genehmigende Anzahl der Wohnungen kann summenhaft variieren, diese werden nach den tatsächlichen Bedarf wie dieser von der Gemeinde Kematen in Tirol über den Wohnungsausschuss der Neuen Heimat Tirol mitgeteilt wird, dann entsprechend den Erfordernissen angepasst. Die mitgeteilte Anzahl der Stellplätze, hier 75, mit den Tiefgaragenabstellplätzen, werden jedenfalls errichtet.

Das in Rede stehende Wohnobjekt wird in Anlehnung an das TROG 2016, LGBl. Nr. 101/2016, i.d.g.F. derart von der Gemeinde Kematen in Tirol genehmigt, dass die Wohnungen ausschließlich an ehemalige MieterInnen der Südtiroler Siedlung welche vom Wohnungsausschuss der Gemeinde Kematen vorgeschlagen werden, zu vergeben sind.

Beschluss: 14 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme (GR Walter Sattler)

Tagesordnungspunkt 4

*Gemäß der erfolgten Projektvorstellung durch die Vertreter der Neuen Heimat Tirol in einer Arbeitssitzung, vom 25. August 2020 des Gemeinderates der Gemeinde Kematen in Tirol, wird vom Gemeinderat der Gemeinde Kematen in Tirol ausschließlich die Variante der **Neubausanierung** für die MieterInnen der Südtiroler Siedlung und für die Gemeinde Kematen in Tirol, als einzige Möglichkeit angesehen.*

Beschluss: 14 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme (GR Walter Sattler)

Tagesordnungspunkt 5

Der Gemeinderat der Gemeinde Kematen in Tirol genehmigt die baulichen Maßnahmen für die Ausweichwohnungen am Rodelhügel, Grundparzellen GP 2304/1 und 2304/2 Neu, in der Art und Weise, dass in den neu zu errichtenden Wohnungen nur ehemalige MieterInnen der Südtiroler Siedlung, hier neugeschaffenen Wohnraum bekommen. Die Neue Heimat Tirol muss derart agieren, dass sämtliche MieterInnen der zu sanierenden Südtiroler Siedlung hier Ausweichwohnungen bekommen. Mit den einzelnen Mietparteien müssen von der Neuen Heimat Tirol vertragliche und verbrieftete Zusicherungen vereinbart werden, dass die Mietparteien der zu sanierenden Südtiroler Siedlung hier in den Ausweichwohnungen adäquate Mietwohnungen erhalten. Den Mietparteien ist die vertragliche, schriftliche Zusage, dass sie wieder in ihre sanierten ehemals bewohnten Mietwohnungen rücksiedeln können zu geben. Es muss den Mietparteien aber auch die vertragliche, und schriftliche Zusage gemacht werden, dass sie bedingungsgleich in den neubezogenen Wohnungen am Rodelhügel verbleiben können. Die Neue Heimat Tirol, wird vom Gemeinderat der Gemeinde Kematen in Tirol angehalten, bei den Ablöseverhandlungen und Ablösebesprechungen mit den angestammten Mietparteien der Südtiroler Siedlung größtmögliche Sorgfalt und ein erhöhtes soziales Augenmaß für die Ablösemodalitäten zu haben. Hier ist mit allen angestammten Mietparteien der Südtiroler Siedlung das gütliche Einvernehmen zu erzielen. Bei den Ablösegesprächen und Ablöseverhandlungen mit den angestammten Mietparteien der Südtiroler Siedlung ist immer ein Vertreter der Gemeinde Kematen in Tirol beizuziehen. Dieser Gemeindevertreter wird vom Bürgermeister der Gemeinde Kematen in Tirol namhaft gemacht.

Bei der Arbeitssitzung in der Gemeinde Kematen am 25.08.2020, wurde von den Vertretern der NHT, GF Gschwentner, GF Pollo, Prok. Spiß, gegenüber den Vertretern der Gemeinde Kematen folgende verbindliche Zusage gemacht:

Für unbefristete Mietverträge wird pro Wohnung eine pauschale Ablöse in Höhe von € 15.000,- ausbezahlt.

Für befristete Mietverträge stellt der Gemeinderat dieselben Ablösemodalitäten wie für befristete Mietverträge fest.

Zusätzlich sind außerordentliche Investitionen und von den Mietparteien gesetzte Sanierungsmaßnahmen über Sachverständigengutachten mit dem Zeitwert abzulösen.

Bei der Neuerrichtung der Ausweichwohnungen am Rodelhügel sind nach den Vorgaben des Gemeinderates der Gemeinde Kematen betreubare Wohnungen auszugestalten.

Es sind mindestens 9 Wohneinheiten als betreubare Wohneinheiten auszugestalten. Im Erfordernisfall der betroffenen Mieter kann sich diese Anzahl nach Maßgabe des Gemeinderates erhöhen.

Beschluss: 14 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme (GR Walter Sattler)

6. Anträge, Anfragen und Allfälliges

GR Bernd Raitmair erkundigt sich nach dem Stand der Erdbewegungen in Afling (Hacket). Der Bürgermeister erwartet das Ergebnis der Abt. Wildbach- und Lawinenverbauung in der nächsten Woche und wird dann berichten.

GR Bettina Krug berichtet von untragbaren Zuständen bei der Baustelle Mayrhofer, Dorfstraße. WC-Anlage, Müll, Parken, unübersichtliche Ausfahrt. Der Bürgermeister bittet um Übermittlung von Fotomaterial an das Bauamt.

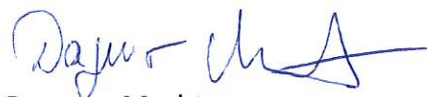
GR Luis Schwarzenberger erkundigt sich über den Stand Nachnutzung Marsonerhof. Bgm. Rudolf Häusler berichtet von dem bereits weit vorangeschrittenen Akkreditierungsverfahren. Allerdings wird dieses zurzeit von Dr. Andreas Khol behindert, dessen Sohn die Außenstelle der Vetmed in Innsbruck leitet. Nach dem in Kürze stattfindenden Gespräch mit LHStv. Geisler und NR Gahr wird der Bürgermeister über den Stand berichten.

GV Mag. Kurt Alois Manfred Jordan berichtet von einem eventuellen Interessenten für eine Bildungseinrichtung. Er wird den Kontakt herstellen.

GR Karl Heinz Eigentler erkundigt sich nach dem Stand Tiefbrunnen. Bgm. Häusler berichtet, dass die Tiefbrunnen fertig sind und zurzeit Verhandlungen mit dem Schotthof stattfinden, zur Verlegung der Ringleitung.

Bgm. Rudolf Häusler berichtet, dass das alte Feuerwehrhaus abgetragen wurde und die Baustelle für das Haus der Kinder aufgenommen wurde. Dann schließt er die Sitzung um 18:33 Uhr.

Die Schriftführerin:



Dagmar Markt

