Lfd.Nr. 4
in der Periode: 2

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des GEMEINDERATES der Gemeinde HINTERSTODER

Datum: 31.03.2022
Ort: Comptonsaal

Beginn: 18:31 Uhr
Ende: 20:55 Uhr

	Partei	Anwesend	entschuldigt	nicht entschuldigt
VORSITZ Bürgermeister Klaus Aitzetmüller	**ÖVP**	**X**		
GEMEINDERÄTE:				
Vize-Bgm. Friedrich Mayer	**FPÖ**	**X**		
GR Annemarie Mühlbacher	**ÖVP**	**X**		
GR Prenninger Eva	**ÖVP**		**X**	
GR Mag. Christian Wendl	**ÖVP**	**X**		
GR Anton Hackl	**ÖVP**	**X**		
GR Georg Neulinger	**ÖVP**		**X**	
GR Harald Riedler	**FPÖ**	**X**		
GR Daniel Piokker	**FPÖ**		**X**	
GR Andreas Antensteiner	**FPÖ**		**X**	
GR Karin Zörrer-Zeiner	**GRÜNE**	**X**		
GR Hans-Joachim Gruber	**GRÜNE**		**X**	
GR Dipl.-Ing. Helmut Zörrer	**GRÜNE**	**X**		
GR Ersatz Erika Frech	**ÖVP**	**X**		
GR Ersatz Robert Kniewasser	**ÖVP**	**X**		
GR Ersatz Rainer Kletzmair	**FPÖ**	**X**		
GR Ersatz Birgitta Jansenberger	**FPÖ**	**X**		
GR Ersatz Ilse Fruhmann	**GRÜNE**	**X**		

Schriftführer: Angelika Kargl

gem. § 66 (2) oö. GemO 1990: AL Johann Eckl, MA

Per E-Mail an Fraktions-Obmänner/frau
ÖVP: GR Christian Wendl
FPÖ: GR Riedler Harald
GRÜNE: GR Zörrer-Zeiner Karin

Tagesordnung:

1. Berichte über Ausschusssitzungen
   a) *Prüfungsausschuss vom 15.03.2022*
   b) *Ausschuss für Bau- u. Straßenbauangelegenheiten vom 17.03.2022*
   c) *Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, Kultur, Dorferneuerung, Vereine, Sport und Veranstaltungen vom 14.03.2022*
2. Rechnungsabschluss der Gemeinde Hinterstoder für das Finanzjahr 2021 – Beschlussfassung
3. Voranschlag für das Finanzjahr 2022 – Kenntnisnahme des Prüfberichtes
4. Leader Region Nationalpark Oö. Kalkalpen – Beteiligung an der Lokalen Aktionsgruppe 2023 -2027/30; Beschlussfassung
5. Anfrage gem. § 63 a GemO 1990 – GRÜNE Alprima Verkauf
6. 2 Querbauwerke an der Steyr Grundstücksnummer 2113 - Projekt von Gewässerbezirk Linz Rückbau – Beschluss
7. Löschung Geh- und Fahrtrecht Grundstücksnummer 283/1; 2065/1; 1522/1; 1529; 1515; 1518/2; Änderung der Löschung laut Vermessungsplan– GZ 20073b; Beschlussfassung
8. Sportplatz – Vergabe an Onside Austria; Beschlussfassung
9. „Schnablgründe" – weitere Vorgehensweise und Kommunikation gegenüber Projektbetreiber; Beschlussfassung
10. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung Mai bis Oktober durch Fa. Riedler – Beschlussfassung
11. Laufende Umwidmungsverfahren; Kenntnisnahmen der Stellungnahmen und Beschlussfassung
    a) Flächenwidmungsplanänderung 5.77 [redacted]
    b) Flächenwidmungsplanänderung 5.63 [redacted]
    c) Flächenwidmungsplanänderung 5.83 [redacted]
12. Allfälliges
    a) Nachweisliche Kenntnisnahme Bezüge Mandatare
    b) Sitzungsplan

Der Vorsitzende stellt fest, dass

- die Sitzung von ihm, dem Bürgermeister, einberufen wurde

- die Verständigung hierzu gemäß der vorliegenden Zustellkurrende an alle Gemeinderatsmitglieder rechtzeitig unter Bekanntgabe der Tagesordnung erfolgte
- alle eingeladenen Gemeinderatsmitglieder und -ersatzmitglieder anwesend sind
- die Beschlussfähigkeit gegeben ist
- die Verhandlungsschrift der Sitzung vom 13.12.2021 während der Sitzung aufliegt und bis zum Sitzungsende Einwände eingebracht werden können.

GR Riedler möchte an dieser Stelle erwähnen, dass GR Gruber noch bei keiner GR Sitzung, außer bei der konstituierenden Sitzung anwesend war und man die Aufgaben als Gemeinderat ernst nehmen sollte.

GR Zörrer-Zeiner ergreift das Wort für GR Gruber, dass dieser bei der letzten Sitzung anwesend gewesen wäre, diese aber verschoben wurde.

GR Mayer bringt ein, bei dreimaliger Entschuldigung hintereinander (ohne driftigem Grund), besteht die Möglichkeit, das Gemeinderatsmandat zu entziehen.

Der Vorsitzende wird die Sachlage prüfen.

Weiters informiert der Vorsitzende, dass 3 Dringlichkeitsanträge **(Beilage 1)** vorliegen und ersucht diese Punkte unter Top

12. Fassade Kläranlage - Beschlussfassung
13. Ausrichtung Preisverleihung Europäischer Dorferneuerungspreis - Beschlussfassung
14. Überschreibung vom öffentlichen Gut Gr. Nr. 2028/1, EZ 912, KG 49404; Verbücherung nach Vermessung nach § 15 Lieg TeilG – Beschlussfassung nach § 67 Abs. 3 GemO 1990

in die Tagesordnung aufzunehmen.

10 Stimmen Ja
3 Stimmenthaltung (GR Zörrer-Zeiner, GR Zörrer, GR Fruhmann)

1. Berichte über Ausschusssitzungen

a) *Prüfungsausschuss vom 15.03.2022*
Die Ausschussobmann GR Zörrer berichtet laut Protokoll

b) *Ausschuss für Bau- u. Straßenbauangelegenheiten vom 17.03.2022*
Der Ausschussobmann GR Wendl berichtet laut Protokoll

c) *Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, Kultur, Dorferneuerung, Vereine, Sport und Veranstaltungen vom 14.03.2022*

Der Ausschussobmann GR Riedler berichtet laut Protokoll

GR Riedler ergänzt, dass er das Projekt Steyrtal-Radweg vorantreiben möchte und alle Beteiligten an einen Tisch holen möchte.

2. Rechnungsabschluss der Gemeinde Hinterstoder und Abänderungsantrag für das Finanzjahr 2021 – Beschlussfassung (Beilage 2)

Bürgermeister Klaus Aitzetmüller bringt das Ergebnis des Rechnungsabschlusses vor und ersucht Herrn Amtsleiter Johann Eckl die Details zu erläutern:

Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit

Voranschlag 2021		**Rechnungsabschluss 2021**	
Einnahmen	3.720.700	Einnahmen	3.585.099,77
Ausgaben	3.809.900	Ausgaben	3.608.079,92
Abgang	**89.200**	**Abgang**	**22.980,15**

Das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit weist einen negativen Saldo in Höhe von € 22.980,15 auf. Die Liquidität der Gemeinde ist durch den Kassenkredit gegeben – Haushaltsausgleich gem. § 75 Abs. 4 GemO 1990. Der negative Saldo konnte gegenüber dem Voranschlag 2021 um € 66.219,85 verbessert werden.

Abänderungsantrag
Gegenüber der aufgelegten Version des Rechnungsabschlusses 2021 ergibt sich folgende Änderung:
Der Nachweis über das nachhaltige Haushaltsgleichgewicht wurde mit Update der Gemdat am 25.03.2022 an die Vorgaben der IKD OÖ angepasst und ist nun auszutauschen.

Eine detaillierte Zusammenfassung des Rechnungsabschlusses 2021 findet sich im Lagebericht, welcher Bestandteil des Rechnungsabschlusses ist.

Die wesentlichen Abweichungen bei den Einzahlungen und Auszahlungen sowie Erträgen und Aufwendungen (lt. GR-Beschluss über € 3.000,00) sind in den Erläuterungen Abweichung gegenüber Ergebnisvoranschlag und Finanzierungsvoranschlag ausreichend erklärt.

Der Fehlbetrag vom Rechnungsabschluss 2021 in Höhe von € 410.005,52 (Parkplatz Explorer) konnte durch das Innere Darlehen (€ 410.005,52), welches als vorübergehende Verwendung der Rücklagen gebildet wurde, abgedeckt werden.
Das Innere Darlehen ist im Jahr 2022 aufzulösen.

Den Fraktionsführern sowie allen Gemeinderatsmitgliedern wurde im Vorfeld der Sitzung je ein Exemplar des Rechnungsabschlusses 2021 übermittelt. Der Rechnungsabschluss wurde im Prüfungsausschuss detailliert behandelt.

GR Kletzmair schlägt vor die Sachlage des Inneren Darlehens vom Prüfungsausschuss prüfen zu lassen, wo Fehler passiert sind und ob es eventuell über eine Haftpflichtversicherung gedeckt würde.

Amtsleiter Eckl erklärt, dass die Anträge gestellt wurden, die Ausführung aber anders erfolgt ist und hier wurde verabsäumt, die Genehmigungen vom Land einzuholen und im Nachhinein gibt es keine Genehmigungen mehr. Vom Land gibt es hier, auch nach Gesprächen mit dem Landeshauptmann und der Landesrätin Langer-Weninger, kein entgegenkommen.
Der Amtsleiter meint, dass es hier über Versicherungen keine Deckung gibt.

GR Zörrer bietet an, diesen Punkt in die nächste Tagesordnung im Prüfungsausschuss aufzunehmen.

Antrag auf Beschlussfassung
Da keine Wortmeldungen vorliegen, stellt der Vorsitzende den Antrag – den Rechnungsabschluss der Gemeinde Hinterstoder und Abänderungsantrag für das Finanzjahr 2021 - zu beschließen.

Einstimmige Beschlussfassung durch ein Zeichen mit der Hand.

3. Voranschlag für das Finanzjahr 2022 – Kenntnisnahme des Prüfberichtes (Beilage 3)

Durch die Aufsichtsbehörde wurde der Voranschlag 2022 geprüft. Der nun vorliegende Prüfbericht ist dem Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen.
Jedem Gemeinderatsmitglied wurde der Prüfbericht in digitaler Form übermittelt.

Antrag auf Kenntnisnahme
Da keine Wortmeldungen vorliegen, stellt der Vorsitzende den Antrag – den Voranschlag für das Finanzjahr 2022 – zur Kenntnis zu nehmen.

Der Prüfbericht wird einstimmige zur Kenntnis genommen.

4. Leader Region Nationalpark Oö. Kalkalpen – Beteiligung an der Lokalen Aktionsgruppe 2023 -2027/30; Beschlussfassung (Beilage 4)

Der Vorsitzende erklärt die Sachlage.

GR Wendl meint, dass immer schöne Projekte dabei sind und die Gemeinde ein Vielfaches bei den umgesetzten Projekten zurückbekommen hat. Die Fraktion stimmt dem Leader-Projekt zu.

Der Amtsleiter nennt einige Projekte und Summen aus diesen Leader-Projekten:
Schiederweiher- Toilettanlage und Tafel – Euro 30.000,--
Mobib – Euro 12.000,00
Mountainbikeparkour – Euro 18.000,--
Außenanlage Co-Housing – Euro 15.000,--

Antrag auf Beschlussfassung
Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Vorsitzende den Antrag – die Beteiligung an Lokale Aktionsgruppen 2023-2027/30 - zu beschließen.

Einstimmige Beschlussfassung durch ein Zeichen mit der Hand.

5. Anfrage gem. § 63 a GemO 1990 – GRÜNE Alprima Verkauf (Beilage 5)

Durch den Bürgermeister wird die Anfrage soweit es die Gebarung der Gemeinde betrifft, beantwortet.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Aktuellen Medien (TIPS, OÖN) ist zu entnehmen, dass das Alprima von der Hinterstoder-Wurzeralm Bergbahnen Aktiengesellschaft (HIWU) verkauft wurde.
Die Gemeinde Hinterstoder ist an der HIWU mit 2% beteiligt.
Den Medien ist zu entnehmen, dass der neue Eigentümer C&P Immobilien AG aus Graz ist [https://www.cp-ag.at/presseartikel/alles-prima-in-hinterstoder] und auf seiner Webseite mit langjähriger Erfahrung im Bereich der ‚Anlegerwohnungen' wirbt. [https://www.cp-ag.at/anlegerprojekte]

Ich richte in diesem Zusammenhang gemäß § 63a OÖ Gemeindeordnung folgende ANFRAGE an Sie:

Zum Verkauf des Alprima

- Was war die Erwartungshaltung seitens der Gemeinde an dieses Projekt?
  Das Ziel war die Steigerung der Nächtigungen
- Wie kritisch sehen sie es als Bürgermeister, dass es nun Anlegerwohnungen werden?
  Wer sagt, dass Anlegerwohnungen geplant sind?
- Wann erfolgte der Ankauf der Grundstücke durch das Alprima Hotel?
  Dies ist eine privatwirtschaftliche Angelegenheit, dies hat nichts mit hoheitlicher Verwaltung der Gemeinde Hintersoder zu tun.
- Was war der Kaufpreis der Gundstücksflächen?
  Auch dies ist eine privatwirtschaftliche Angelegenheit.
- Wann wurden die zugehörigen Flächen auf „Sondergebiete des Baulandes – Tourismusbetrieb" (SOTB) umgewidmet?
  Dies war im Jahr 2009.
- Wie hoch waren die Errichtungskosten des Alprima?
  Diese Frage ist ebenso eine privatwirtschaftliche Angelegenheit.
- Mit wie viel Prozent Förderquote wurde die Errichtung/der Kauf des Alprima gefördert?
  Laut Auskunft der Landesregierung OÖ mit 0%
- Der aktuellen Version des Oö. Raumordnungsgesetz ist unter ‚§ 23 Sonderwidmungen im Bauland' Absatz 7 zu entnehmen: *Tourismusbetriebe gemäß Abs. 4 Z 1 dürfen als Beherbergungsbetriebe nur errichtet werden, wenn zugeordnete Räumlichkeiten für Infrastruktureinrichtungen, wie zB Rezeptionen, Speisesäle, Restaurants, Cafés, Wellnessbereiche und dergleichen vorhanden sind.*
  Über welche der genannten Räumlichkeiten verfügt das Alprima?
  Das Alprima-Hotel verfügt über eine Rezeption und einen Wellnessbereich.
- Im Tips-Artikel vom 02.12.2019 ‚Alprima Aparthotel in Hinterstoder eröffnet' [https://www.tips.at/nachrichten/kirchdorf/wirtschaft-politik/490570-alprima- aparthotel-in-hinterstoder-eroeffnet]
  wird angeführt:

5 Mitarbeiter: *Neben Hotel Managerin M. H. arbeiten noch vier weitere Mitarbeiter im Hotel: Techniker, Rezeptionsleiter, Rezeptionist und Hausdame.*
Auf der Webseite des Alprima (stand 2022.03.10) [https://www.alprima.at/de/Jobs]
finden sich aktuell die folgenden Jobangebote:
Wir suchen ab sofort:
Reinigungskräfte, Hausmeister bzw. Techniker, Stellvertretung für unsere Hausdame, Rezeptions- und Reservierungsmitarbeiter

Frage(n):

- Würden sie die Frage ob es sich bei den beim Alprima geschaffenen Jobs um nachhaltige dauerhafte hochwertige touristische Jobangebote' handelt, die geeignet sind unsere Jugend im Ort zu halten eher mit JA oder eher mit NEIN beantworten?
  Für mich ist jede Arbeit wichtig und unterscheide sicher nicht zwischen hochwertigen und geringwertigen Arbeitsplätzen.
- Ist bekannt wie viele dieser Jobs von Personen die ihren Hauptwohnsitz in Hinterstoder haben ausgeübt werden?
  Nein.
- Wann genau wurde das Alprima von der HIWU verkauft?
  Dies ist mir nicht genau bekannt und ebenso eine privatwirtschaftlich.
- Wie hoch war der Verkaufspreis des Alprima?
  Es ist wirklich fraglich, so eine Frage zu stellen, da dies auch eine privatwirtschaftliche Sache ist.
- Wie lange war die HIWU bisher Betreiber des Alprima. Ist ihnen bekannt wie lange sie es in Zukunft noch betreiben wird – bzw. wer danach der Betreiber sein wird?
  Die HIWU betreibt das Alprima seit 2019 und laut Auskunft der HIWU gibt es einen unbefristeten Nutzungsvertrag als Hotel. Es ist auch in ihrem Interesse Hotelbetten für den Tourismus zu haben.
- Ist die Auflage das Areal touristisch nutzen zu müssen in irgendeiner Form zeitlich beschränkt?
  Nein.
- Kann es sein, dass auf diesem Areal je Zweitwohnsitze / Hauptwohnsitze entstehen können (Auch unter der Annahme, dass etwaige Verträge ablaufen, oder Betreiber in Konkurs gehen)?
  Das kann ich nicht beurteilen ob jemand in Konkurs geht.
- Welche Maßnahmen hat Hinterstoder gesetzt, kann eine Gemeinde überhaupt setzen, damit hier nicht außenstehende Private Einzel Investoren Umgehungen der Zweitwohnsitzbeschränkungen betreiben können?
  Unser einziges Mittel ist die Kontrolle, ob der Beherbergungsbetrieb Tourismusabgaben leistet. Es ist nicht einfach dies zu kontrollieren. Man muss hier nachfragen, ob der Tourismusverband hier Auskunft erteilen darf.

Zum Zeitungsartikel OÖN - Samstag 5.03.2022 – Hans Fehringer – „Schröcksnadel verkaufte Alprima in Hinterstoder" (Anlage anbei) (LINK)

Zum Zitat: *„Jetzt machten Peter und Markus Schröcksnadel das „Alprima" auf dem Immobilienmarkt zu Geld. Bei ähnlichen Deals in der Vergangenheit mussten sich Vater und Sohn als Liftbetreiber Kritik anhören, dass sie Anlagen, in denen auch ein ansehnlicher Beitrag an öffentlichen Förderungen steckte, verhökerten, wenn sie Ihnen nicht mehr behagten. Beim „Alprima" offenkundig nicht"*

- Ist bekannt von welchen ähnlichen Deals in der Vergangenheit an denen Kritik geäußert wurde hier die Rede ist?
  Diese Frage kann ich nicht beantworten, da auch dies ist eine privatwirtschaftliche Angelegenheit ist.
- Gibt es Kritik an dieser Vorgehensweise?
  Es kann durchaus möglich sein, dass es hier Kritik gibt.

Zum Zitat: *„Anders lässt sich eine Gondelbahn nicht finanzieren"* bzw. *„der Verkaufserlös sei ein tragender Bestandteil der Finanzierung des nächsten anstehenden Großprojektes auf der Höss. Die Zubringergondelbahn vom Tal wird als Zehnerkabinenbahn neu gebaut… die Baukosten haben sich in der Zwischenzeit von 18 auf 22 Millionen Euro verteuert … Wir werden den Verkaufserlös direkt wieder in das Skigebiet investieren."*

- Ist Ihnen bekannt, ob sich die HIWU ohne den Verkauf des Alprima die Erneuerung der Zubringergondelbahn tatsächlich nicht mehr hätte finanzieren können?
  Nein, ist mir nicht bekannt.

Zum Anleger/Investoren Modell ‚Buy to Let':

Es besteht die Möglichkeit, dass das Alprima nun mittels des im Allgemeinen als ‚Buy To Let' Modell bekannten Vorgehensmodells vermarktet wird.
[https://diglib.uibk.ac.at/ulbtirolhs/download/pdf/2469282]

Dabei können einzelne Eigentumsrecht an einzelnen Apartments erwerben, werden auch im Grundbuch eingetragen, erhalten aber bei SOTB kein Wohnrecht, da ja die touristische Nutzung gegeben sein muss. Die Eigentümer erhalten auch keinen Schlüssel.
Das Modell ist in vielen Bundesländern (Tirol, Salzburg, Steiermark, …) umstritten. Es gibt Kritik, dass es sich um Umgehungsmodelle für Zweitwohnsitze handeln kann. Dass es nur eine geringe touristische Wertschöpfung gibt. Und es gibt auch Kritik seitens der Erwerber der Immobilien, die oft nicht verstehen, dass sie hier kein Wohnrecht erwerben.
[https://www.derennstaler.at/detail/nur-die-projektentwickler-machen- schnelles-geld]
Zitat: Ein Unternehmen lullt den Bürgermeister samt Gemeinderat mit den bekannten Argumenten ein und darf eine „Hotel-Anlage" errichten. Das Unternehmen parifiziert und verkauft die Anteile an Käufer zu stattlichen Preisen. Diese Käufer glauben nun, sie würden einen unbelasteten Zweitwohnsitz erstehen und keinen Hotel-Teil. Das Unternehmen liquidiert nach erfolgtem Verkauf die Errichtungsgesellschaft und ist nirgendwo mehr greifbar. Die Käufer sind plötzlich zwangsbeglückte Hoteliers mit einem halbfertigen Hotel, das den Auflagen der Behörde keinesfalls entspricht. Die Investoren wenden sich verzweifelt an die Behörde und bekommen dort die Auskunft, dass sie nun zuständig sind, jede einzelne Einheit in einen eigenen Gewerbebetrieb umzuwandeln, der alle Auflagen erfüllen muss. Das Unternehmen ist jedoch nicht mehr greifbar, weil es unter anderem Namen schon in der nächsten Region Hotelpläne mit Bürgermeistern und Gemeinderäten schmiedet.

Es gab auch einen Schauplatz-Bericht von Nora Zoglauer zum Thema ‚Buy To Let' - Am Schauplatz: Betongold der Alpen [19.11.2020] [https://youtu.be/zO6y_wHodLg?t=1293]
Dabei sprechen sich u.a. die Bürgermeister von Zell am See und Ramsau am Dachstein gegen derartigen Projekte aus.
25:58: Zitat: Zell am See Bürgermeister Andreas Wimmreuter auf die Frage ob man "so ein Projekt wie es da angepriesen wird das werden sie nicht zulassen" (Buy to Let): *Ja auf keinen Fall. Da gibt es eine ganz klare Aussage von mir und auch vom Gemeinderat, dass wir 'diese Art der touristischen Nutzung in Zell am See' auf keinen Fall mehr genehmigen werden.*
41:33 Ramsau am Dachstein – Bürgermeister Ernst Fischbacher auf die Frage: „Es wird immer von der Wertschöpfung für die Gemeinde gesprochen bei dieser Form von Anlageprojekten – Würden sie das unterzeichnen – stimmt das?
Grundsätzlich gegen ein Hotel hat keiner was – da gibt's Mitarbeiter – da gibt's eine Wertschöpfungskette die dann gegeben ist – da wird dann in der Region eingekauft – da wird aus der Region Mitarbeiterbeschäftigung – da gibt's auch Kommunalsteuer.
Da wird's das nicht geben – davon gehen wir aus. Die Leute die da her kommen die haben meistens alles mit – das sehen wir ja ständig – die haben einen riesen Müllhaufen und die bringen alles mit und kaum wird da bei uns eingekauft.

Frage(n):

- Viele Regionen lehnen es bereits ab zukünftig „Buy to Let" Modelle noch zuzulassen. Als Bürgermeister treten sicher immer wieder Investoren an sie heran, die im Hintergrund ‚Buy To Let' Modell verwenden wollen. Werden in Zukunft derartige Projekte in Hinterstoder noch unterstützt?
  Meine Frage, hat es irgendwann Unterstützung solcher Projekte seitens der Gemeinde gegeben? Es gibt ein Baurecht, das ist ein Recht und das braucht keine Unterstützung, hier gibt es eine Abwicklung der Verfahren nach Regeln.
- Wenn ja – was sind die Kriterien die ein derartiges Projekt erfüllen muss?

Welche größeren Flächen gibt es in der Gemeinde, die als SOTB gewidmet sind und auf denen ‚Buy to Let' geplant ist bzw. bereits von Investoren eingesetzt wird?
z. B.
ehemaliges Berghotel [https://www.ivv.at/projekt/triforet-hinterstoder/] Video: [https://youtu.be/aK06H0W65Yo]
Dies ist eine privatwirtschaftliche Angelegenheit und man kann als Gemeinde dies nicht verbieten. Dies ist eine Finanzierungsform und es gibt hier keine Möglichkeiten.

- Wenn beispielsweise ein aktuelles Hotel deren Flächenwidmung SOTB ist an einen Investor weiterverkauft wird – kann die Gemeinde hier ‚Buy to Let' durch den Käufer verhindern?
  Laut Auskunft des Landes OÖ, Abteilung Raumordnung, kann dies eine Gemeinde nicht verhindern.
- Wenn eine Fläche einmal umgewidmet wurde auf „Sondergebiete des Baulandes – Tourismusbetrieb" – aber noch nichts errichtet wurde – hat danach die Gemeinde noch Möglichkeiten Geschäftsmodelle wie ‚Buy to Let' zu verhindern?
  Ich denke, dass dies nicht mehr möglich ist.
- Kann eine derartige Widmung auch wieder rückgängig gemacht werden?
  Eine Widmung ist eine individuelle Geschichte, die muss man auch individuell behandeln. Es könnte möglich sein.
- Wäre eine Umwidmung auf normales Bauland für Hauptwohnsitze möglich?
  Auch dies muss man individuell anschauen. Dies liegt nicht zur Gänze in unseren Händen.
- Sehen sie als Bürgermeister von Hinterstoder eine Notwendigkeit einer Anpassung der OÖ Landesgesetze um Projekte die derartige Modelle zur Basis haben zu verhindern, oder reichen die aktuellen Möglichkeiten seitens der Gemeinde (Flächenwidmung, Bebauungsplan, Gewerberecht, ...) aus, um bei Bedarf ‚Buy to Let' Projekte zu verhindern?
  Ja, ich würde mir rigidere Regeln wünschen, vor allem die Überprüfung der touristischen Nutzung besser überprüfen zu können.

Herzlichen Dank für Ihre Auskünfte

Wortmeldungen:

GR Wendl fragt, wo hier der Sinn dahinter ist, solche Fragen an den Bürgermeister zu stellen? Der Gemeinderat ist nicht dazu da, sich mit Zeitungsartikel und Fernsehberichten zu beschäftigen.

GR Riedler steht grundsätzlich dazu, dass hier Hotels/ Betten entstehen. Die Wertschöpfung kommt von den bleibenden Gästen. Hinterstoder hatte in den 80iger Jahre 2000 Betten und ist kontinuierlich, Jahr für Jahr gesunken. Man hat versucht, dass man die Bettenkapazität wieder erhöht. Die Infrastruktur ist auch durch die Gäste gegeben. Er wünscht sich eine positive Entwicklung.

GR Zörrer bedankt sich für die Beantwortung der Fragen, es war ihm klar, dass hier nicht alle Fragen beantwortet werden können. Diese Fragen haben sich in Gesprächen mit den BürgerInnen ergeben und spiegelt das Interesse der Bevölkerung wieder.
Zu dem Finanzierungsmodel, wie es beim Alprima angeboten wird, besteht die Befürchtung, wenn nach 10 – 15 Jahren die befristeten Verträge der Betreibergesellschaft auslaufen, dann werden die Besitzer alleine gelassen. Die Parifizierung ist eine unumkehrbare Sache und durch diese kann aus so einem Objekt nie wieder ein Hotel werden. Die Grünen machen sich hier Sorgen, weil einige ähnliche Projekte gleichzeitig angelaufen sind. Die Leute, die diese Wohnungen gekauft haben, könnten der Meinung sind, dass dies ein Zweitwohnsitz ist oder haben diese einfach als Wertanlage gesehen und wollen dies gar nicht vermieten. Sollte das eintreten, haben wir ein Problem, da die Flächen, die für Tourismus reserviert sind dann verloren sind.
Sinn dieser Anfrage war die Aufmerksamkeit zu wecken.

Der Vorsitzende meint, dass sich die Käufer sehr wohl vorher informieren müssen wie sie das Objekt nutzen können, wenn sie sich mit dem „Bye to let Model" eine Wohnung kaufen.
Die einzige Möglichkeit ist die Kontrolle der touristischen Nutzung. Es wird eine Herausforderung dies zu kontrollieren.

GR Kletzmair meint, dass dies eine Aufgabe wäre, die die Grüne Fraktion an das Land herantragen könnte, damit es hier gesetzmäßig eine Handhabe geben könnte.

GR Zörrer sagt, dass es ein Anliegen ihrer Partei sei.

GR Mayer sagt dazu, dass sich die Gemeinde hier bemüht aber ohne eine gesetzliche Vorgabe hier einen Riegel vorzuschieben, keine Möglichkeit hat etwas zu ändern.

GR Zörrer-Zeiner möchte zu dem Fragenkatalog sagen, dass dieser entstanden ist, durch Fragen, die Bürger die diese an sie herangetragen haben und die Gemeinderatssitzung eine Plattform ist um die Fragen der Bürger vorzubringen.

GR Hackl ist der Meinung, dass man bei gewissen Fragen der Bürger direkt aufklären kann und nicht die Sitzung für diesen Zweck zu verwenden.

6. 2 Querbauwerke an der Steyr Grundstücksnummer 2113 - Projekt von Gewässerbezirk Linz Rückbau – Beschlussfassung

In der Steyr im Bereich auf Höhe der Kneipp-Anlage sind 2 Querbauwerke die Instandgesetzt werden müssten.
Da es dafür jedoch keine Verwendung gibt, wäre es möglich diese durch den Gewässerbezirk mit finanziellen Mitteln des Bundes diese zurückzubauen.

GR Kletzmair stellt die Frage, ob dies Einfluss auf den Steg hat.

Amtsleiter Eckl erklärt, dass dies nicht zusammenhängt und darum keinen Einfluss hat.

Antrag auf Beschlussfassung
Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Vorsitzende den Antrag auf Beschlussfassung – 2 Querbalken an der Steyr Grundstücksnummer 2113, für das Projekt Gewässerbezirk Linz Rückbau, zu beschließen.

Einstimmige Kenntnisnahme und Entlastung durch ein Zeichen mit der Hand.

7. Löschung Geh- und Fahrtrecht Grundstücksnummer 283/1; 2065/1; 1522/1; 1529; 1515; 1518/2; Änderung der Löschung laut Vermessungsplan– GZ 20073b; Beschlussfassung (Beilage 6)

Im Zuge eine Vermessung der Grundstücke von Herrn H. wurde beantragt das Geh- und Fahrtrecht zu löschen.
Der Amtsleiter erläutert die Sachlage genauer.

Antrag auf Beschlussfassung
Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Vorsitzende den Antrag auf Beschlussfassung – die Änderung der Löschung laut Vermessungsplan– GZ 20073b.

Einstimmige Beschlussfassung durch ein Zeichen mit der Hand.

8. Sportplatz – Vergabe an Onside Austria; Beschlussfassung

Durch die Fa. [redacted], formals [redacted], würde im Zeitraum Juni bis Anfang Juli angeboten den Sportplatz an Fußballvereine zu vermieten. Hierzu wurde auch eine Vereinbarung ausgearbeitet.

GR Kletzmair stellt die Frage, was hier auf die Gemeinde zukommt.

Der Amtsleiter erklärt das rund 4000 Euro eingespart werden. Der Platz gehört richtig gepflegt, darum gab es eine Anfrage bei der [redacted], die mit [redacted] zusammenarbeitet.
Ziel für das heurige Jahr ist, einen Betreiber zu haben, der den Platz pflegt und vermarktet. Hier muss es eine Vereinbarung geben.

GR Hackl stellt die Frage, wer in dieser Zeit für die Mäharbeiten und dergleichen zuständig ist.

Der Amtsleiter sagt, dass dies im Moment durch die Gemeinde sichergestellt werden muss. Unser Freiwilliger Helfer der letzten Jahre sein Amt nicht mehr ausübt und hier jemand gesucht wird. Die Bauhofmitarbeiter werden hier nur bedingt unterstützen können.

Antrag auf Beschlussfassung
Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Vorsitzende den Antrag auf Beschlussfassung – die Vergabe an [redacted].

Einstimmige Beschlussfassung durch ein Zeichen mit der Hand.

9. „Schnablgründe" – weitere Vorgehensweise und Kommunikation gegenüber Projektbetreiber; Beschlussfassung

Für die sogenannten „Schnabelgründe" wurde ein Projekt eingebracht, durch den Ausschuss intensiv diskutiert, in Folge eine Neuplanungsgebiet verordnet.

Nach letztem Gespräch mit der Abt RO sieht diese keine Möglichkeit die Gründe auf Wohnbaugebiet umzuwidmen.

GR Wendl sagt, es wurde im Bauausschuss schon oft diskutiert und dieser ist zu dem Entschluss gekommen, dass hier kein Chaletdorf entstehen soll. Vorschlag des Bauausschusses, dass man sich hier Gedanken macht, ob man hier eine Rückwidmung von Sondergebiet Tourismus auf Grünland in Erwägung zieht. Hier müssten die rechtlichen Aspekte abgeklärt werden. Es müssten Erschließungsbeiträge zurückgezahlt werden. Die große Gefahr birgt hier nur, wenn die Grundeigentümer eine Wertminderung geltend machen wollen. Dies ist ein Punkt, der geprüft werden muss.

GR Zörrer schließt sich den Worten von GR Wendl an und meint ebenfalls, dass eine Rückwidmung geprüft werden soll.

GR Mayer ergänzt, dass mit einem Rechtsanwalt der Raumabteilung über oben genannte Vorgehensweise gesprochen wurde und diese Überlegung angestrebt wird, sofern die Kosten für die Gemeinde tragbar sind.

GR Hackl erklärt die Umstände, wie es zu dieser Widmung gekommen ist und, dass diese auch wieder Rückgewidmet wurden und es hier um „Restgrundstücke" mit SOBT geblieben sind.

GR Riedler findet es schade, dass hier auch seitens des Landes keine Bauplätze für Hauptwohnsitze geschaffen werden konnte.

GR Zörrer stellt die Frage, ob dies vom Raumordnungsausschuss geprüft werden kann.

GR Mayer erklärt, dass dies nicht der Raumordnungsausschuss prüfen kann, sondern lediglich die Prüfung in Auftrag geben kann.

Der Vorsitzende sagt, dass die Meinung ident mit seiner ist. Die rechtliche Grundlage muss davor hier geprüft werden.

GR Mühlbacher stellt noch die Frage, ob man dem Projektbetreiber vorschreiben kann, dass er kein Charletdorf bauen darf, aber stattdessen ein Hotel?

Der Amtsleiter erklärt, dass dies nicht möglich ist. Wenn die Bauordnung und der Bebauungsplan eingehalten werden, kann hier nichts vorgeschrieben werden.

GR Mayer meint, das Neuplanungsgebiet ist Sinn und Zweck dieses zu verhindern.

Antrag auf Beschlussfassung
Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Vorsitzende den Antrag – dem Projektbetreiber des Charletdorfes mitzuteilen, dass sich der Gemeinderat diesem Projekt nicht zustimmt und andere Möglichkeiten der Widmung prüft.

Einstimmige Beschlussfassung durch ein Zeichen mit der Hand.

10. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung Mai bis Oktober durch Fa. Riedler – Beschlussfassung

Im Zeitraum Mai – Oktober, unter Annahme ausgelasteter Parkplätze Polsterlucke und Schiederweiher, soll die Straße für Besucher zum Schiederweiher wieder gesperrt werden und der Verkehr auf den großen Höss-Parkplatz abgeleitet werden.
Eine mündliche Zustimmung von den Hinterstoder-Wurzeralm Bergbahnen GmbH gibt es, dass wir den Parkplatz benützen dürfen.
Wenn der Gemeinderat zustimmt, so wird die Fa. Riedler wieder bei der BH- Kirchdorf um die entsprechende Verordnung ansuchen.

GR Riedler berichtet von den Maßnahmen aus dem letzten Jahr.

GR Hackl berichtet, dass ein Verkehrsplaner in der Gemeinde war und Hinterstoder als vorbildliches Beispiel nimmt. Dieser ist auch der Meinung, dass so ein Projekt mit dem Busunternehmer steht und fällt.

Antrag auf Beschlussfassung
Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Vorsitzende den Antrag – die Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung Mai bis Oktober durch Fa. Riedler, zu beschließen.

12 Stimmen Ja
1 Stimme befangen (Riedler Harald)

11. Laufende Umwidmungsverfahren; Kenntnisnahmen der Stellungnahmen und Beschlussfassung

a) Flächenwidmungsplanänderung 5.77 Haberlweg

Seitens Ortplaner, Netz OÖ, Abteilung Wasserwirtschaft Land OÖ, Abteilung Raumordnung liegen positive Stellungnahmen vor.
Die WLV stimmt der Änderung zu, wenn sie bei den Umbauplänen eingebunden werden und ein Bebauungsplan erstellt wird.
Seitens Abt Raumordnung sind die Gefahrenzonen mit der WLV abzuklären und planlich darzustellen.

Antrag auf Beschlussfassung
Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Vorsitzende den Antrag - Flächenwidmungsplanänderung 5.77 Haberlweg, zu beschließen.

Einstimmige Beschlussfassung durch ein Zeichen mit der Hand.

b) Flächenwidmungsplanänderung 5.63[redacted]

Da diese Flächenwidmungsänderungen, ebenso wie die Flächenwidmungsplanänderung [redacted] und [redacted] in einem Verfahren abzuhandeln ist, muss die Einleitung der Flächenwidmungsplanänderung 5.63 Johannishof eingestellt werden.

Antrag auf Beschlussfassung
Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Vorsitzende den Antrag - Flächenwidmungsplanänderung 5.63[redacted] zu beschließen.

Einstimmige Beschlussfassung durch ein Zeichen mit der Hand.

c) Flächenwidmungsplanänderung 5.83[redacted]"

Herr P. hat einen Flächenwidmungsplanänderung für das Areal[redacted]" eingebracht.
Mit Abt Raumordnung wurde am Sprechtag die Thematik durchbesprochen. Aus sich der Raumordnung kann, wenn auf den Wohnraum über der Garage verzichtet wird, des Umwidmungsverfahren eingeleitet werden.

Antrag auf Beschlussfassung
Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Vorsitzende den Antrag – die Flächenwidmungsplanänderung 5.83[redacted], zu beschließen.

Einstimmige Beschlussfassung durch ein Zeichen mit der Hand.

12. Fassade Kläranlage – Auftragsvergabe (Beilage 7)

Die Fassade der Kläranlage ist dringen Instand zu setzen bzw. zu erneuern, da bereits Teile der Fassade auf die Fahrbahn fallen, wodurch Unfälle und daraus resultierend Schäden an Personen und Sachen entstehen können.
Angebote zur Sanierung liegen vor und wurden geprüft.

Gips-Art	Ausbesserungsarbeiten der sichtbaren Schadstellen		€ 5.994.-
Gips-Art	Fassadenrenovierung und Anstricharbeiten		€ 23.635,20
Fa. Schoisswohl		Gerüst	€ 10.549,20
		Gesamt	€ 40.178,40

GR Mayer berichtet, dass dieses Projekt schon vor 5 Jahren gemacht werden sollte. Sanierungen innen und außen sind hier dringend notwendig.

Antrag auf Beschlussfassung
Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Vorsitzende den Antrag – den Auftrag für die Fassade Kläranlage an die Firma Gipsart und Fa. Schoißwohl zu vergeben.

Einstimmige Beschlussfassung durch ein Zeichen mit der Hand.

13. Ausrichtung Preisverleihung Europäischer Dorferneuerungspreis - Beschlussfassung

Die Rahmenbedingungen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit hinsichtlich Unterstützung aus der Bevölkerung, der Gastronomie und den ortsansässigen Verein sind sichergestellt.

GR Riedler sagt abschließend zu diesem Thema, dass es unter diesen Voraussetzungen zu begrüßen ist, dieses Fest zu machen.

Antrag auf Beschlussfassung
Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Vorsitzende den Antrag – die Durchführung der Preisverleihung in Zusammenarbeit mit der ARGE Europäische Stadt- und Dorfentwicklung sowie dem Land Oö zu beschließen.

Einstimmige Beschlussfassung durch ein Zeichen mit der Hand.

14. Überschreibung vom öffentlichen Gut Gr. Nr. 2028/1, EZ 912, KG 49404; Verbücherung nach Vermessung nach § 15 Lieg TeilG – Beschlussfassung nach § 67 Abs. 3 GemO 1990

Der Amtleiter berichtet:
Von der Familie [redacted] wurden die Kosten für 17 Jahre Schneeräumung für ggstdl. Grundstück eigenständig übernommen.
Das öffentliche Gute endet im Nirgendwo und hat keinen Bezug auf zusammenhängende öffentliche Flächen.
Von Antragsteller sind sämtliche Kosten zu übernehmen wie z.B. Vermessung, Notar, Gebühren, Eintragung und Löschung im Grundbuch etc.
Beschlussfassung durch den GR das öffentliche Gut mit Grundstücksfläche ca. 811 m² ohne Berechnung zu überschreiben.

GR Mayer berichtet, dass dieses Thema schon ausführlich im Ausschuss besprochen wurde und gibt die Empfehlung an den Gemeinderat, diesen Teil abzutreten.

Antrag auf Beschlussfassung
Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Vorsitzende den Antrag – Überschreibung vom öffentlichen Gut Gr. Nr. 2028/1, EZ 912, KG 49404; Verbücherung nach Vermessung nach § 15 Lieg TeilG, zu beschließen.

Einstimmige Beschlussfassung durch ein Zeichen mit der Hand.

15. Allfälliges

a) Nachweisliche Kenntnisnahme Bezüge Mandatare

b) Sitzungsplan

Do 27.01.2022
Do 24.03.2022
Do 19.05.2022
Do 28.07.2022

Do 22.09.2022
Do 17.11.2022
Do 15.12.2022

GR Riedler stellt die Frage, ob der zweite Polsterluckenparkplatz heuer noch geöffnet wird.

Der Amtsleiter berichtet, dass er hier keinen Zeithorizont nennen kann, da hier noch Nachbesserungen gemacht werden müssen und die Gebäude noch bauverhandelt werden.

GR Riedler fragt nach, ob es Gespräche mit dem Alpenverein gibt, dass diese Parkplätze bekommen.

Der Amtsleiter sagt, dass es für den Alpenverein hier keine Möglichkeiten für Parkplätze gibt.

GR Riedler erwähnt das Problem mit den parkenden Autos, die bei den Grundbesitzern am Grundstück stehen.

Der Amtsleiter meint, dass es hier nur die Lösung über die Exekutive, die verantwortlich für das öffentliche Gut sind, gibt.

GR Mayer meint, dass es angebracht ist, hier mit der Executive zu sprechen.

Der Vorsitzende sagt abschließend, dass er ebenfalls der Meinung, dass die Executive wieder vermehrt kontrollieren soll. Er wird mit dem Bezirkspolizeikommandanten sprechen.
Zu dem Gespräch mit dem Pächter des Prielschutzhauses und einem Herrn vom Alpenverein. Der Alpenverein ist der Meinung, dass die Parkzeit am Schiederweiherparkplatz wieder verlängert werden sollt, damit mehr Bergsteiger diesen nutzen können.

GR Riedler stellt eine andere Frage, wie die Gemeinde mit dem Hilfswerk im Kindergarten zufrieden ist? Er spricht die Situation der Kündigung der Kindergartenhelferin an.

Der Amtsleiter erklärt, dass man mit den Leistungen des Hilfswerks zufrieden ist und der Kindergarten und die Stunden der Mitarbeiterinnen abhängig von der Anzahl der Kinder ist. Die Stunden reduzieren sich je weniger Kinder den Kindergarten besuchen, folglich bleiben weniger Stunden für die Helferin.

GR Riedler möchte, dass die in diversen Medien kommuniziert, dass man mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen kann und es einen Tälerbus gibt.

GR Zörrer-Zeiner lädt die Gemeinderäte zur Aktion „Hui statt Pfui" am 30.04.2022 ein.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei den GemeinderätInnen für den sachlichen und guten Sitzungsverlauf und schließt die Sitzung um 20:55 Uhr.

Genehmigung der Verhandlungsschrift über die letzte Sitzung:
Gegen die während der Sitzung zur Einsicht aufgelegene Verhandlungsschrift über die letzte Sitzung vom 07.02.2022 wurden keine Einwendungen erhoben.

Hinterstoder, 25.04.2022

(Bürgermeister)

(Schriftführer)

(Gemeinderat ÖVP)

(Gemeinderat FPÖ)

(Gemeinderat GRÜNE)

Der Vorsitzende beurkundet hiermit, dass gegen die vorliegende Verhandlungsschrift in der Sitzung am 10.05.2022 ~~keine~~ Einwendungen erhoben wurden.
Hinterstoder, am 10.05.2022 Der Vorsitzende

Hinweis:

GR Zörrer stellt den Antrag den Wortlaut des Protokolls zu Beginn des Protokolls von GR Mayer bezüglich GR Gruber zu ändern.

Antrag auf Änderung
Der Gemeinderat stimmt ab, den Wortlaut von GR Mayer zu ändern.

3 Stimmen dafür GR Zörrer, GR Zörrer-Zeiner, GR Gruber)
9 Stimmen dagegen
1 Stimmenthaltung (GR Reichenbach)