



LANS

ÖFFENTLICHES PROTOKOLL GEMEINDERATSSITZUNG

09. Gemeinderatssitzung 2024
09. September 2024
19.00 Uhr – Sitzungssaal Gemeindeamt

Vorsitzender: DI Hannes Partl
anwesende Gemeinderät:innen: Mag.a Christina Jenewein
Dr.in Andrea Nötzold
Dr. MMag. Alexander Hörbst
Matthias Stöger
Ing. Mag. (FH) Johannes Kopf
DI Michael Socher

Unentschuldigt abwesend:

Entschuldigt abwesend: Dr. Benedikt Erhard
Mag. (FH) Norbert Pflieger
Dr. Gottfried Sint
Roland Schrettl

Ersatz: Florian Hofer
Mathis Haas

Tagesordnung

1. Protokoll 17.07.2024
2. Bericht des Vizebürgermeisters
3. Energiebeauftragter/Energierreferent
4. Römer Straße 24 (Flock) – Gste: .26, .27, 753/1, 3, 4, 5/1, 8, 6, .150:
 - Flächenwidmungsänderung
 - Behandlung der Stellungnahmen
 - Erlassung Bebauungspläne
5. Kochholzweg 170 (OFA AIR) – Gste: 59/2, 59/3, 59/4, 61/1):
 - Erlassung Bebauungsplan
6. Vorkaufsrechte
7. Bericht Bauausschuss und Beschlüsse daraus
8. Bericht Wirtschaftsausschuss und Beschlüsse daraus
9. Anfragen, Anträge und Allfälliges
10. Personelles



Der Vorsitzende informiert, dass die Tagesordnungspunkte 4, 5, 7 und 8 vertagt werden, da die Unterlagen zur Vorbereitung für die Gemeinderäte zu spät eingelangt sind.

TOP 01 – Protokoll 17.07.2024

Das Protokoll der Sitzung vom 17.07.2024 ist allen Gemeinderäte zugegangen.

Es wird wie folgt beschlossen (GR Kopf verspätet)

Öffentliches Protokoll 17.07.2024 (Protokoll 8. Gemeinderatssitzung)

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen	Enthaltungen	Nein-Stimmen
5	3	0

Enthaltungen wegen Nichtanwesenheit: GVin Christina Jenewein, GR Florian Hofer, GR Mathis Haas

TOP 02 – Bericht des Vizebürgermeisters

Bericht Vizebürgermeister

a) Dach der neuen Schule:

Vor eineinhalb Jahren etwa begann es just im Klassenraum von Ulrich Wörz von der Decke zu tropfen. Wasser drang ein und fürderhin stand ein Wasserschiff in der Klasse.

Die Experten gerieten rasch in Streit, weil niemand verantwortlich sein wollte. Unter Federführung von Arch. Schwärzler ging es langsam voran. Die Ursache – ein Leck einem Gully oder einem der Rohre, durch die das Regenwasser vom Dach abgeleitet wird – war rasch identifiziert. Die Ortung des Lecks durch Kamerabefahrung führte zu keinem Ergebnis. Nun wurde im August über die halbe Breite des Hauses abschnittsweise eine Leitung freigelegt, was sehr mühsam war, weil die Rohre einbetoniert sind und zwischen mehreren Schichten Baustahl liegen. Schließlich wurde das Leck gefunden und einigte man sich auf eine minimal invasive (Inline-)Reparatur. Diese war kurz vor Beginn der Grundreinigung abgeschlossen. Das Schließen der Betondecke und die Remontage der abgehängten Platten kann aber erst in den Herbstferien erledigt werden. – Dank an Martin Schimana, der die Verhandlungen mit vorangetrieben und die Arbeiten begleitet hat. Die Versicherung des Installateurs und unsere Versicherung (Tiroler) haben sich auf eine Aufteilung der Kosten geeinigt. – Dank an Adi Knoflach. Tropft wieder/noch... Druck erhöhen....

b) Oberes Feld 2:

Der Gemeinderat hat am 17. Juli Zuweisungsbeschlüsse für 40 der 44 am Oberen Feld 2 zu vergebenden Wohneinheiten gefasst. Wir haben daraufhin die Begünstigten gebeten mitzuteilen, ob sie beabsichtigen, die Zuweisung anzunehmen. Innerhalb offener Frist haben 38 Begünstigte mitgeteilt, die Zuweisung annehmen zu wollen, zwei haben abgelehnt, weil die zugewiesene Einheit nicht ihren Wünschen entsprach. – Damit kommen 2 3 Zimmer-Wohnungen, eine mit 76,5 m² zum Kauf, eine mit 85,8 m² zur Miete mit Kaufoption, wieder in den Topf. Die weiteren Schritte sind:

Wenn der GR den Vertrag zur Vorkaufsrechtsregelung (TOP 6) beschließt, wird dieser umgehend allen mit Zuweisungen zugestellt und diese müssen mit beglaubigter Unterschrift innerhalb von 14 Tagen retournieren. Sodann werden die inzwischen der „Tiroler Wohnbau“ (TW, einst WE) gemeldeten Personen von der TW aufgefordert, die notwendigen Unterlagen beizubringen und werden diese vom Land Tirol auf Förderwürdigkeit überprüft.

Nach Bestätigung durch die WBF werden die Begünstigten, sofern sie inzwischen den Vorverkaufsvertrag unterschrieben haben, von der TW aufgefordert, einen Finanzierungsnachweis vorzulegen, also auch eine Bankbestätigung.

Danach wird der Kaufvertrag vorgelegt, der innerhalb von 14 Tagen unterschrieben werden muss.

Es kann sein, dass nach jedem dieser Schritte des Verfahrens Zuweisungen zurückgegeben werden. Derweil sind noch sechs Wohneinheiten frei. Die nächster Zuweisungsrunde im Vergabeverfahren werden wir voraussichtlich im November absolvieren.

Unter jenen Bewerberinnen, die sich bis zum Stichtag 3. Mai im Wohnungswerberegister Lans eingetragen haben, sind noch 38 Personen, die alle Kriterien der Vergaberichtlinie erfüllen, und 36 Personen auf der Reserveliste, die grundsätzlich nachrücken könnten, darunter auch einige nach Lans zugezogene Familien. Auch nach strenger Prüfung des jeweils tatsächlichen Wohnraumbedarfs wird festzustellen sein, dass nach Abschluss des Vergabeverfahrens für den ersten Bauabschnitt OF2 noch erheblicher Wohnraumbedarf in Lans bestehen bleibt. Erwartbaren Wohnraumbedarf gibt es v.a. auch in der jetzt noch gar nicht berücksichtigten Altersgruppe der 20- bis 30-jährigen.

Vbm. Partl regt an, dass aufgrund der vielen Bewerbungen auch über ein Vorziehen der 2. Bauphase nachgedacht werden soll.

GRin Nötzold verweist darauf, dass es dann kein Grundstück mehr für sozialen Wohnraum gibt und deshalb sorgsam damit umgegangen werden soll. Ebenfalls soll die Bevölkerung informiert werden, dass Nachverdichtungen mit Bebauungsplänen unterstützt werden.

Dies soll den einen oder anderen dazu anregen Bestandsgebäude zu erweitern und sich nicht bei sozialen Wohnprojekten zu bewerben.

Dieses Thema will auch e5 aufgreifen und die Bevölkerung (ev. bei Dorfspaziergängen) dafür sensibilisieren.

GR Socher regt an, einen Baukundigen oder den Raumplaner bei solchen Veranstaltungen mitzunehmen.

Ebenfalls teilt GR Socher mit, dass aus seiner Sicht der Dorfbildschutz nicht über der Schaffung von Wohnraum stehen darf.

Bericht Substanzverwalter

Über den Sommer wurden im Lanser Wald einige Wegsanierungen bzw. -ertüchtigungen durchgeführt: Auskehren wurden verlegt im Poltenhüttenweg, Auskehren neu gesetzt bzw. tlw. getauscht am Bergweg sowie wurde der Untere Ramsbachweg für anstehende Holzarbeiten wieder auf die ursprüngliche Größe erweitert und die Wegoberfläche erneuert.

Weiters wurde die PEFC-Zertifizierung erneuert für den Lanser Wald. PEFC steht für "Programme for the Endorsement of Forest Certification", also Programm zur Anerkennung für Forstzertifizierungssystemen, hier für eine nachhaltige Waldwirtschaft. Diese Zertifizierung ist für Holzverkäufe an die meisten österreichischen Verarbeitungsunternehmen verbindlich vorzulegen.

TOP 03 – Energiebeauftragter/Energierferent

Inhalt des Punktes:

Seitens e5-Vertrag sind wir verpflichtet, einen Energiebeauftragten sowie einen Energierferenten zu besetzen. Martin Hauer, Obmann des e5 Teams berichtet: Ich habe den Energiebeauftragten nach Gerhards Abgang vorläufig übernommen. Seitens Energieagentur wurde uns im Rahmen des Audits aber nahegelegt, dass der Energiebeauftragte idealerweise auch in die Gemeinde aktiv eingebunden ist und entsprechende Ressourcen zur Verfügung hat (z.B. etwa zeitlich, in Form einer geringfügigen Anstellung). Jetzt kann die Energieagentur nicht vorschreiben, wer bei der Gemeinde Lans angestellt wird, allerdings habe ich angemerkt, dass im Rahmen einer GR-Sitzung zu besprechen.

Der Energiereferent soll die Schnittstelle zwischen e5-Team und Gemeinderat bilden, um hier ideal die Kommunikationsbrücke zu schaffen. Der Energiereferent sollte demnach auch die e5-Positionen im GR vertreten.

Nach Diskussion wird vom Gemeinderat mit dem Energiebeauftragten Martin Hauer vereinbart, dass er bei neuen Projekten der Gemeinde für Beratungstätigkeiten herangezogen werden soll und er hier seine Fachmeinung einbringen soll.

Ebenfalls soll GR Schrettl als Energiereferent als Bindeglied zwischen e5 und Gemeinderat fungieren.

Um den Energieberater möglichst freizuspielen, will man sich noch überlegen, ob die Energiebuchhaltung von jemanden anderen (ggf. Praktikant) erfüllt werden kann, oder Gerhard Halder dies weiter machen will.

TOP 04 – Römer Straße 24 (Flock) – Gste: .26, .27, 753/1, 3, 4, 5/1, 8, 6, .

--vertagt--

TOP 05 – Kochholzweg 170 (OFA AIR) – Gste: 59/2, 59/3, 59/4, 61/1)

--vertagt--

TOP 06 – Vorkaufsrechte

Den Gemeinderäten im Vorfeld zugegangen - Mustervertrag wurde nachgeschickt:

Oberes Feld 2:

Im Raumordnungsvertrag der Gemeinde Lans mit der „Wohnungseigentum“ (WE, heute „Tiroler Wohnbau“) vom 01./09.02.2022 wurde unter Pkt. 3.5 der Gemeinde ein Vergaberecht für alle am Oberen Feld 2 zu errichtenden Wohneinheiten eingeräumt und festgelegt:

Gegenüber Käufern von Mietkauf- (nach Ausübung der Kaufoption) und Eigentumswohnungen wird dieses Vergaberecht nachfolgend durch ein Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde Lans abgesichert, welches die Käufer der Mietkauf- oder Eigentumswohnungen der Gemeinde Lans in einer gesonderten Vereinbarung auf 25 Jahre im Gegenzug dafür einräumen, dass die Gemeinde Lans von dem ihr zustehenden Vergaberecht zu ihren Gunsten Gebrauch macht.

Für diese Regelung liegt nun ein Vertragsentwurf von RA Dr. Johannes Augustin vor, der den Mitgliedern des Gemeinderats vor der Sitzung übermittelt wurde. Das von den Wohnungskäufern der Gemeinde Lans auf 25 Jahre ab Unterfertigung des Kaufvertrags einzuräumende Vorkaufsrecht wird unter Berücksichtigung des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes (TWFG 1991) und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) wie folgt geregelt:

- Innerhalb der Geltungsdauer des Zustimmungserfordernisses durch das Land Tirol – nach § 25 TWFG 1991 bis 8 Jahre nach Abschluss des Fördervertrags und bei noch aushaftendem WBF-Darlehen – ist ein freier Verkauf generell nicht möglich.
Das Land Tirol aber kann nach § 25 Abs. 2 TWFG 1991 unter bestimmten Bedingungen die Zustimmung zum Verkauf erteilen, wenn die Wohnung an einen Begünstigten nach WBF-Richtlinie verkauft werden soll. In einem solchen Fall kann die Gemeinde die Wohnung um den nach WBF-Richtlinie zulässigen Kaufpreis erwerben.
- In allen anderen, innerhalb von 15 Jahren ab Kauf der Wohnung eintretenden Fällen gelten § 15g und § 15i WGG: Die Gemeinde kann zum Verkehrswert, der im ersten Kaufvertrag vom Wohnbauträger genannt wurde, das Vorkaufsrecht ziehen. Der Verkäufer muss allerdings den Differenzbetrag zwischen dem

Verkehrswert zum Zeitpunkt des Kaufvertrags und dem damals tatsächlich bezahlten Preis dem Bauträger abliefern.

- 15 bis 25 Jahre nach dem Kauf kann die Gemeinde zu einem wie schon für das Obere Feld 1 definierten Vorkaufspreis (Erstkaufpreis plus Wertsteigerung nach VPI) die Wohnung kaufen.
- Eine Weitergabe des Vorkaufsrechts ist der Gemeinde gemäß OGH-Erkenntnis nicht möglich.

In Punkt 2 dieses Vertragsentwurfs ist zudem geregelt,

- dass vorhandenes Wohnungseigentum längstens bis ein Jahr nach Bezug der Wohnung im Oberen Feld 2 zu veräußern und das der Gemeinde durch einen Grundbuchsatzug nachzuweisen ist;
- dass alle bei der Bewerbung gemachten Angaben vollständig und richtig sind und
- dass auch allfällige Miteigentümer oder Mitbewohner über kein Wohnungseigentum verfügen und die Gemeinde berechtigt ist dazu eine Rasterfahndung im österreichischen Grundbuch durchzuführen.
- Dies wird mit Pönalen abgesichert.

Diese Vereinbarung muss innerhalb von 2 Wochen ab Zustellung von den Begünstigten im Oberen Feld 2 unterfertigt werden. Die „Tiroler Wohnbau“ (vormals „Wohnungseigentum“) darf Kaufverträge nur ausstellen, wenn diese Vereinbarung beiderseits gefertigt vorliegt.

Der Beschluss obiger Vereinbarung wird vertagt, da noch 3 Fragen aufgetaucht sind und diese noch mit dem Rechtsanwalt der Gemeinde besprochen werden sollen.

Oberes Feld 1:

Im Zuge des Erwerbs ihrer Wohnungen im Oberen Feld 1 von der „Wohnungseigentum“ (WE) haben die Käufer 2013 bekanntlich der Gemeinde Lans unter Punkt XVI. ein mit 15 Jahren ab Vertragsabschluss befristetes Vorkaufsrecht an ihren Miteigentumsanteilen eingeräumt. Diese Rechtseinräumung wurde auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 11.03.2024 ergänzt und der Punkt XVI. des Kaufvertrages entsprechend angepasst. Der vorletzte Absatz des Punktes XVI. lautet nunmehr wie folgt:

„Die Vertragsparteien kommen überein, dass eine Übertragung – in welcher Form (Verkauf, Schenkung, Erbschaft, etc.) auch immer – der vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile an Angehörige iSd § 15g Abs 3 WGG keinen Vorkaufsfall darstellt. In diesem Fall bleibt das Vorkaufsrecht der Gemeinde Lans bis zum Ablauf der 15-jährigen Frist ab der Unterfertigung des Kaufvertrages „stehen“.

Im Falle einer Miteigentümerschaft und bei beabsichtigter Übertragung an eine Person, die Angehörig/er iSd § 15g Abs 3 WGG nur eines der beiden Miteigentümer, im Verhältnis zum anderen Miteigentümer aber z.B. Schwager oder Nichte ist, würde aufgrund dieser Regelung nun für einen Teil des Miteigentums ein Vorkaufsfall ausgelöst. Um derartige Veräußerungen zu ermöglichen, ohne mit sämtlichen Wohnungseigentümern im Oberen Feld 1 erneut eine Ergänzungsvereinbarung abschließen zu müssen, sollen der Bürgermeister und zwei weitere Mitglieder des Gemeinderates ermächtigt werden, bei gleichzeitiger Neueinräumung eines Vorkaufsrechts für die Veräußerung an Geschwister und Kinder von Angehörigen iSd § 15g Abs 3 WGG eine Zustimmungserklärung zur beabsichtigten Veräußerung zu erteilen. – Dies mit folgendem Text:

„Im Gegenzug zur vorstehenden Zustimmung räumt der Käufer der Gemeinde Lans bei sämtlichen denkbaren rechtsgeschäftlichen Veräußerungsarten iSd § 1078 ABGB das Recht ein, die kaufgegenständlichen X/10728-Anteile, mit denen Wohnungseigentum an den Einheiten Top XXX, AP XX und AP XX (B-Laufnummer x bis x), der Liegenschaft in EZ 406, KG 81116 Lans, untrennbar verbunden ist, samt dem damit jeweils verbundenen Wohnungseigentum um den im gegenständlichen Kaufvertrag ausgewiesenen Kaufpreis

- a.) zuzüglich eines Betrages in Höhe des seit der Unterfertigung dieses Kaufvertrages bis zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts eingetretenen Geldwertverlustes nach Maßgabe der unten angeführten Wertsicherungsklausel und allenfalls*
- b.) des Zeitwertes eines allfälligen, im vorerwähnten Kaufpreis noch nicht enthaltenen, durch Rechnungen belegbaren, Zubehörs gemäß §§ 293, 294 ABGB, insbesondere einer Sonderausstattung oder auch einer Einbauküche samt den Elektrogeräten. Mangels Einigung zwischen den Käufern und der Gemeinde Lans ergibt*

sich der Zeitwert aus dem seinerzeitigen Rechnungsbetrag zuzüglich einer allfälligen Umsatzsteuer, abzüglich eines jährlichen Abnutzungsabschlages in Höhe von zumindest 5 % des Rechnungsbetrages, bei einer ungewöhnlichen Abnutzung durch einen der tatsächlichen Abnutzung entsprechenden Betrag;

in ihr Eigentum zu übernehmen.

Das Inventar gemäß Punkt b.) ist von der Gemeinde Lans nur auf der Grundlage einer allfälligen gesonderten, einvernehmlichen Vereinbarung abzulösen.

Es wird vereinbart, dass der Kaufpreis wertbeständig bleiben soll. Als Maßgabe der Wertbeständigkeit dient der von der Statistik Austria monatlich verlautbarte Verbraucherpreisindex 2010 oder ein an seine Stelle tretender Index. Es gilt sohin als vereinbart, dass sich die Höhe des ab Zahlungstag zur Auszahlung zu bringenden Kaufpreises zu der heute festgesetzten ebenso zu verhalten hat wie die zuletzt vor der Auszahlung des Vorkaufspreises von der Statistik Austria monatlich errechnete und verlautbarte Indexzahl des Indexes der Verbraucherpreise 2010 zu der des heutigen Tages, sohin des Monats der Vertragsunterfertigung.

Im Falle eines wohnbauförderungsrechtlichen Zustimmungserfordernisses gilt jedoch der vom Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, als zulässig bekanntgegebene Kaufpreis als Obergrenze, zuzüglich eines allfälligen Zubehörs im Sinne des Punktes b.) insofern ein solches Zubehör von der Wohnbauförderungsbehörde als werterhöhend anerkannt wird.

In Abänderung der gesetzlichen Einlösungsfrist wird eine Vorkaufseinlösungsfrist von 60 Tagen vereinbart.

Das Vorkaufsrecht erlischt vereinbarungsgemäß nach Ablauf von 15 Jahren ab Unterfertigung des ursprünglichen Kaufvertrages, sohin am xx.xx.xxxx.

„Die Vertragsparteien kommen überein, dass eine Übertragung – in welcher Form (Verkauf, Schenkung, Erbschaft, etc.) auch immer – der vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile an Angehörige iSd § 15g Abs 3 WGG sowie an Geschwister und Kinder von Angehörigen iSd § 15g Abs 3 WGG keinen Vorkaufsfall darstellt. In diesem Fall bleibt das Vorkaufsrecht der Gemeinde Lans bis zum Ablauf der 15-jährigen Frist ab der Unterfertigung des Kaufvertrages „stehen“.“

Die Gemeinde Lans nimmt das ihr vorstehend vereinbarte Vorkaufsrecht hiermit rechtsverbindlich an. Die Käuferseite und die Gemeinde Lans kommen überein, dieses Vorkaufsrecht grundbücherlich sicherzustellen“.

Beschluss:

I. Der Gemeinderat ermächtigt den Bürgermeister und zwei weitere Mitglieder des Gemeinderates im Falle der Veräußerung von Miteigentumsanteilen ob der Liegenschaft in EZ 406 KG 81116 Lans, auf denen zugunsten der Gemeinde Lans ein Vorkaufsrecht im C-Blatt einverleibt wird, an „Geschwister und Kinder von Angehörigen iSd § 15g Abs 3 WGG“ ihre Zustimmung im Gegenzug zur Einräumung eines Vorkaufsrechts durch den Käufer zu erteilen.:

II. Ebenso ermächtigt der Gemeinderat den Bürgermeister und zwei weitere Mitglieder des Gemeinderates auch für den Fall, dass eine Veräußerung an Personen gemäß § 15g Abs 3 WGG beabsichtigt ist, sohin das Vorkaufsrecht auf Basis der Ergänzungsvereinbarungen nicht ausgelöst wird, zur Abgabe einer Zustimmungserklärung unter gleichzeitiger Neueinräumung des obenstehenden Vorkaufsrechts.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen	Enthaltungen	Nein-Stimmen
8	1	0

Enthaltungen wegen Befangenheit: GRin Andrea Nötzold

TOP 07 – Bericht Bauausschuss und Beschlüsse daraus

kein Bericht

TOP 08 – Bericht Wirtschaftsausschuss und Beschlüsse daraus

kein Bericht

TOP 09 – Anfragen, Anträge und Allfälliges

TOP 10 – Personelles

Nicht öffentlich – eigenes Protokoll

Ende: 21:25 Uhr
Der Schriftführer

Für den Gemeinderat