



LANS

ÖFFENTLICHES PROTOKOLL GEMEINDERATSSITZUNG

10. Gemeinderatssitzung 2024
07. Oktober 2024
19.00 Uhr – Sitzungssaal Gemeindeamt

Vorsitzender: Dr. Benedikt Erhard
anwesende Gemeinderät:innen: DI Hannes Partl
Mag.a Christina Jenewein
Dr.in Andrea Nötzold
Mag. (FH) Norbert Pfleger
Dr. Gottfried Sint
Dr. MMag. Alexander Hörbst
Matthias Stöger Bsc.
DI Michael Socher
Roland Schrettl

unentschuldigt abwesend:

entschuldigt abwesend: Ing. Mag. (FH) Johannes Kopf

Ersatz: Mathis Haas

Tagesordnung

1. Römer Straße 24 (Flock) – Gste: .26, .27, 753/1, 3, 4, 5/1, 8, 6, .150
 - Raumordnungsvertrag
 - Behandlung der Stellungnahmen
 - Beschluss Flächenwidmungsänderung
 - Beschluss Bebauungsplan
 - Beschluss ergänzender Bebauungsplan
2. Kochholzweg 170 (OFA AIR) – Gste: 59/2, 59/3, 59/4, 61/1):
 - Erlassung Bebauungsplan
3. Flächenwidmungsänderung „Isserwirt“
4. Vorkaufsrechte
5. Neufestsetzung Hektarsätze – Waldumlage
6. Gemeindeversammlung
7. Bericht Wirtschaftsausschuss und Beschlüsse daraus
8. Bericht Wirtschaftsausschuss und Beschlüsse daraus
9. Berichte des Bürgermeisters und des Substanzverwalters
10. Anfragen, Anträge und Allfälliges



GR Hörbst ersucht um Aufnahme des dringlichen Themas „Personalentwicklung Kinderhaus“, als nichtöffentlicher Punkt auf die Tagesordnung. Der Gemeinderat stimmt einstimmig für die Aufnahme dieses Tagesordnungspunktes (TOP 11)

TOP 01 – Römer Straße 24 (Flock) – Gste: .26, .27, 753/1, 3, 4, 5/1, 8, 6, .150

Der Bürgermeister begrüßt Raumplaner DI Lotz und bedankt sich für seine Bereitschaft, für Fragen des Gemeinderates zu den Tagesordnungspunkten 1 bis 3 zur Verfügung zu stehen.

GR Pfleger präsentiert die Entwicklung des Projektes Römerstraße/Flock:

ZIEL: *2m-Gehsteig, um risikofreie Begehung zu ermöglichen
Südlichen Schutzweg ermöglichen (Sichtweiten)
Optimale fußläufige Anbindung Oberes Feld I+II an Ortszentrum
Verkehr flüssig, jedoch langsam durch die Engstelle führen
Freie Sicht Fahrtrichtung Norden einschränken*

Zeitlicher Ablauf:

- 2007: Vereinbarung Baubezirksamt mit Hans Thum über Abtretung - um die Engstelle Römerstraße zu erweitern
Die Landesstraße hat für die Liegenschaft .26 (jetzt Flock) ein Angebot gestellt.
Die Eigentümerin hat jedoch dieses weder angenommen noch mit dem Land weiterverhandelt.
- 2022: Flock hat Liegenschaft (.26.+8) gekauft – 04/23 Eintrag ins Grundbuch
- 12/2022: Erste Gespräche mit Bgm. Erhard, was möglich ist
- 01/2023: Flock wollte Gebäude sanieren, keine Zugeständnisse bezüglich Erweiterungen seitens Gemeinde Lans möglich. 18.01.23 Erstinformation im Bauausschuss
- 02/2023: Information an Flock, dass Baumaßnahmen erst nach Abstimmung mit der Landesstraße über den Verlauf der Straßenflucht- und der Baufluchtlinie im Bereich der Engstelle möglich sind.
- 04/2023: Nach Rücksprache mit der Landesstraße wurde Flock gebeten, ein Verkaufs-Angebot zu legen, da keine zufriedenstellende Lösung der Engstelle bei Erhalt des Bestandsgebäudes möglich ist. – 02.03.23 Info im Bauausschuss
- 05/2023: Flock gibt Angebot mit 3 Varianten ab: Verkauf, Tausch mit Wohnung Oberes Feld, Tausch mit Baugrundstück
- 07/2023: Interne Abstimmung - Angebote abgelehnt und Versuch Umbau / Neubau zu realisieren
Begründung:
Abriss und zukünftige freie Fläche zu vermeiden – Freie Sicht und breite Fahrbahn
Gebäude notwendig, um optische Verengung zu erreichen
2 m Gehsteig zu ermöglichen
Herr Flock wird gebeten, ein Konzept zu erarbeiten.
- 09/2023: Konzept wird übermittelt
- 10/2023: Interne Abstimmung mit Raumplaner Lotz
-> Notwendige Konzeptüberarbeitung festgestellt
Überarbeitung von Kraftwerkarchitektur übermittelt
- 11/2023: Weiterleitung an und Abstimmung mit der Landesstraße
Verkehrsplaner (VP) Schlosser bekommt Auftrag, Straßen- und Baufluchtlinie zu planen
- 12/2023: Sichtweiten werden von Landesstraße und Baubezirksamt festgelegt
Neuerliche Planung seitens VP Schlosser
- 01/2024: Negative Stellungnahme RP Lotz in Bezug auf Höhe trotz Ortskern
Negative Beurteilung seitens Bauausschuss
- 02/2024: Weitere Abstimmungen RP Lotz / Flock / Gemeinde / Kraftwerkarchitektur
- 03/2024: Neues Konzept wird vorgelegt
Positive Bewertung seitens RP Lotz, Gemeinde Lans
Besprechung Bgm. Erhard, RP Lotz, Pfleger, Flock
-> Lift nach innen versetzen, Holzfassade, Gestaltung Terrassen, Balkone
Abtretungen an das Land von Thum und Flock unterschrieben
- 04/2024: Positiver Beschluss Bauausschuss und GR zur Flächenwidmung und zum Bebauungsplan
- 05/2024: Neuerlicher positiver Beschluss GR zur Flächenwidmung und zum Bebauungsplan
Stellungnahmen Haas, Pyka Wagner gehen ein
Vorbegutachtung Hochbausachverständiger (HSV) Melichar veranlasst
HSV Melichar stellt Diskrepanz Plan und Bebauungsplan (u.a. Höhe u. Balkone) fest

07/2024: *Grenzverhandlungen Flock – Haas*

Neuer Plan mit neuen Grundgrenzen wird direkt an RO Lotz übermittelt

08/2024 *Beschluss Raumordnungsvertrag zu erstellen, trotz gegenteiliger Meinung der Notwendigkeit von RA Dr. Augustin im April 2024*

WLV schreibt spezielles Garagentor vor und gibt grünes Licht

Überarbeitete Einreichpläne wurden an RO Lotz, Gemeinde, Pfleger gesandt.

Der Bürgermeister erläutert, dass zu den aufgelegten Unterlagen (Flächenwidmungsänderung, Bebauungsplan und ergänzender Bebauungsplan) Stellungnahmen eingingen. Diese wurden, wie es das Verfahren verlangt, an den Raumplaner zur Beantwortung weitergeleitet. Die Stellungnahme des SV für Raumplanung DI Lotz wurde dem Gemeinderat zugestellt, weshalb der Bürgermeister davon ausgeht, dass die Inhalte der Stellungnahmen sowie die Beurteilung durch den SV DI Lotz dem Gemeinderat bekannt sind.

DI Lotz erläutert, warum heute in dieser Sache neuerlich Beschlüsse zu fassen sind: Die Behandlung der Stellungnahmen, nachträgliche Grundgrenzenänderung, eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung, die Klärung des öffentlichen Interesses und auch eine Projektadaptierung (der Aufzugsturm wurde auf Wunsch der Gemeinde an andere Stelle platziert).

DI Lotz hat seine Stellungnahme sehr umfangreich formuliert, dies war den ebenfalls ausführlichen und fundierten Eingaben geschuldet. Er gibt seine Argumentation zusammenfassend wieder und ersucht um Fragestellungen des Gemeinderates zu seinem Bericht. – Hauptkritikpunkt war die Dimension des Baukörpers. Lotz verweist dazu auf die Verhältnismäßigkeit und den Ermessensspielraum des Gemeinderates. Das weit gefasste Planungsermessen der Gemeinde macht es möglich, aber auch notwendig, alle Fälle als Einzelfälle zu betrachten und jedes Mal das öffentliche Interesse genau zu beurteilen.

GR Socher möchte wissen, wieviel Baumasse der Eigentümer für die Abtretung von 22 m² zusätzlich erhalten hat.

Antwort Lotz.: Ein Tausch m² Abtretung gegen ein Plus von Baumasse, kann hier nicht als sinnvolles Größenverhältnis herangezogen werden. Das öffentliche Interesse zur Entschärfung der Gefahrenstelle wurde hier als Tauschgegenstand angeführt. Es wurde hier auch nicht auf die Baumasse geachtet. Auf so kleinen Grundstücken ist die Optik wichtiger. Hier geht es um Höhen und Gebäudegrenzen und im historischen Ortskern um Materialien und Gestaltungen.

Die Fassadenhöhe des geplanten Hauses entspricht der Höhe des gegenüberliegenden Hauses Pyka. Auch im Dorf sind bei Gebäuden am Straßenrand solche Höhen nicht ungewöhnlich (vgl. Danterhaus, Aldranser Straße 8, Nusserhof, Dorfstraße 52, oder das Gemeindehaus, Dorfstraße 43). Diese Höhe kann im Straßenraum durchaus als ortstypisch bezeichnet werden und ist somit keine definierbare Größe für ein Entscheidungskriterium. Der ergänzende Bebauungsplan betrifft auch nur das Grundstück Flock. Sollten auf den Nachbargrundstücken Baumaßnahmen geplant sein, wären für diese gesonderte Bebauungspläne, den jeweiligen Notwendigkeiten angepasst, zu erlassen.

GRin Nötzold fragt, wie sich die Zufahrt für den Nachbarn Haas verändert und ob das Abstellen des Traktors an der gewohnten Stelle noch möglich ist.

Antwort Lotz: Es gibt noch kein bewilligtes Straßenprojekt für den nördlichen Bereich. Es geht sich aber sicher nicht aus, wenn der Gehsteig mit 2 Metern Breite so durchgezogen würde. D.h. der Gehsteig würde sich von 2 m (GSt. Flock) auf 1,2 m = jetzige Breite (GSt. Haas) verjüngen. Die Entschärfung der Gefahrenstelle wäre dennoch gegeben, weil dort, wo es keine Sicht gibt, ein 2 m breiter Gehsteig entstehen würde und im Bereich des GSt. Haas die Sichtweiten ja gegeben sind. – Aktuell freilich würde es für Haas keine zwingenden Veränderung geben. Sollte er jedoch Baumaßnahmen auf seinem Grundstück planen, die einen ergänzenden Bebauungsplan notwendig machen, würde man hier dieses „Faustpfand“ natürlich ziehen, um durchgängig einen 2m breiten Gehsteig realisieren zu können. Dies wurde z.B. auch im nördlichen Bereich der Sistranser Straße bereits beschlossen. Auch hier hat der Gemeinderat beschlossen, dass, falls wer etwas bauen will, Grund für einen Gehsteig abtreten muss. D.h. aber auch umgekehrt, wenn baulich nichts geplant ist, wird sich für Haas nichts verändern. Dass die Landesstraße ein Enteignungsverfahren anstrebt, ist mehr als unwahrscheinlich. Haas könnte von der Gemeinde schließlich nach 10jähriger Frist die Ablöse oder Löschung der Baufluchtlinie verlangen, wenn bis dahin nichts passiert ist.

GRin Nötzold fragt weiter, ob eine Abtretung auch notwendig ist, wenn nur am Bauernhaus Änderungen gemacht würden, der Tennen aber im Bestand bleibt.

Antwort Lotz: Diese Frage kann ohne vorliegendes Straßenprojekt nicht beantwortet werden, auch gibt es kein Projekt von Haas, auf Basis dessen diese Frage beantwortet werden kann.

Der Bürgermeister erläutert, dass er seit dem Bau der Anlage Oberes Feld 1 mit den Sorgen und Ängsten der Bewohner und Benutzer dieser Gefahrenstelle an der L 38 konfrontiert ist. Für ihn persönlich zählt das öffentliche Interesse an der Sicherheit für alle Nutzer des Straßenraums mehr als ein paar Kubikmeter Baudichte. Jetzt bietet sich eine Chance die Gefahr zu bannen und vor dem Bau neuer Wohnungen am Oberen Feld die Sicherheit der Fußgänger von der Einmündung des Gemeindegangs in die Landesstraße mittels gesichertem Übergang über die L 38 (Zebrastrifen) und 2 m-Gehsteig nach Norden zu gewährleisten. Es möge sein, dass die vorliegende Möglichkeit nicht die beste ist, aber wer wisse, wie und ob und vor allem wann eine Alternative zu finden ist.

Andererseits sei zu bedenken, dass dem Bauwerber die Errichtung von 3 Wohnungen zum freien Verkauf ermöglicht werden soll. Es sei zwar legitim, dass der Bauwerber versucht, über den Verkauf dieser 3 Wohnungen seine eigenen 2 Wohnungen zu finanzieren, das sei aber spekulativer Wohnbau, den zu verhindern ebenfalls im öffentlichen Interesse der Gemeinde Lans liegt.

Der Gemeinderat müsse nun de facto, so der Bürgermeister, zwischen dem öffentlichen Interesse an der Fußgängersicherheit im Bereich einer gefährlichen und viel begangenen Engstelle und dem öffentlichen Interesse an der Eindämmung des spekulativen Wohnbaus entscheiden.

GRin Nötzold versteht die Sorgen der Nachbarn, hat sich intensiv mit dem Thema beschäftigt und auch Gespräche mit anderen Gemeinderäten geführt. Sie ist schließlich auch der Meinung, dass die Sicherheit für alle südlich der Engstelle Wohnenden unbezahlbar ist.

GR Pfleger erinnert, dass die Änderung der Flächenwidmung und die Auflage der Bebauungspläne bereits im Bauausschuss und im April und Mai im Gemeinderat einstimmig beschlossen wurde. Er hält Grundsatzdiskussionen deshalb jetzt nicht mehr für sinnvoll.

GR Hörbst entgegnet, dass seit diesen Beratungen der Informationsstand gewachsen sei bzw. bei der nochmaligen Beschlussfassung durch den Gemeinderat dieser so informiert wurde, dass es sich nur mehr um einen Formalakt handle, der auf einem Fehler seitens DI Lotz beruhe, sich aber nachträglich herausgestellt hat, dass schon Stellungnahmen (Anrainer/BürgerInnen) eingebracht wurden / vorgelegt sind, von denen der Gemeinderat nichts wusste.

Insofern stellt er die Frage, warum man es so weit kommen hat lassen, dass es jetzt nur mehr eine Möglichkeit gibt und der Gemeinderat so unter Zugzwang gesetzt wird. Insbesondere weil der Gemeinderat über die drei Optionen von Hr. Flock (siehe Chronologie) bis zur Sitzung nicht informiert war, was angesichts der Tragweite aus seiner Sicht angebracht gewesen wäre. Zudem wäre auch ein Gehsteig auf der gegenüberliegenden Seite denkbar bzw. gleichwertig, da sich auch hier ein renovierungsbedürftiges Haus befindet und die Situation vergleichbar ist.

GR Sint und GR Pfleger antworten, dass die Angebote geprüft aber nicht als tauglich erachtet wurden. Hätte die Landesstraße das Grundstück gekauft, wäre das Haus verschwunden und die Straße nach innen (Westen) verbreitet worden. Hätte man das Angebot einer Wohnung im Oberen Feld angenommen, hätte man eine Wohnung kaufen müssen, um sie weitergeben zu können. Hier wäre sich der Gegenwert auf ca. 800tsd Euro belaufen. GR Schrettl ergänzt, dass man dann ein Grundstück besessen hätte, für das man keine Verwendung hat.

GR Pfleger führt an, bei den Besprechungen mit dem gegenüberliegenden Grundeigentümer (Stoll) sein Möglichstes zu tun, um die Straße in diesen Bereich führen zu können, damit die Grundeinlöse bei Haas gar nie zum Tragen kommen wird.

GR Hörbst fragt, warum man 5 Wohnungen zugestimmt hat und das Projekt nicht auf 2 oder 3 größere Wohnungen reduziert hat.

Das Verhandlungsergebnis habe nun 5 Wohnungen gebracht. 3 Wohnungen bei derselben Kubatur würden an der Sache grundsätzlich nichts ändern, entgegnet der Bürgermeister.

Auf Anfrage von GR Mathis Haas wird mitgeteilt, dass der Gehsteig nicht befahrbar ausgeführt wird, damit eine Sicherheit im größtmöglichen Umfang erreicht werden kann.

GR Partl fasst bezüglich der Straßenfluchtlinie am Grundstück Haas wie folgt zusammen: Wenn keiner der drei Betroffenen (Landesstraße, Haas, Gemeinde) die Intention hat, etwas zu verändern, bleibt alles so wie es ist.

Anton Haas wird als Zuschauer das Wort erteilt. Er glaubt, dass das Sichtfeld beim geplanten Neubau (Ausfahrt Tiefgarage) zu gering ist und deshalb – auch wenn im Bereich Haas jetzt keine Grundabtretung erfolgt und der Gehsteig 1,2 m bleibt – durch das Parken des Traktors oder Ladewagens das Sichtfeld eingeschränkt ist und deshalb eine Ablöse erzwungen werden wird.

DI Lotz informiert, dass der Bebauungsplan mit der Landesstraße koordiniert ist. Die Landesstraße ist zwar erst im Bauverfahren Partei, aber es ist sinnvoll, sie bereits beim Bebauungsplan zu involvieren. Es hat keinen Einfluss, wenn jemand sein Auto irgendwo parkt. Darauf hat der Raumplaner keinen Einfluss und auch kein

Rechtsmittel. Die Landesstraße kennt das Projekt und ist auch informiert, dass bei der Liegenschaft Haas keine Änderung in Planung ist.

GR Hörbst führt an, dass die in der Sitzung vorgelegte Unterlage seitens der Landesstraßenverwaltung die Sichtweiten der neuen Ausfahrt unter der Annahme kalkuliert hat, dass auf der Liegenschaft Haas vor der Scheune freie Sicht besteht, was praktisch nicht der Fall ist (abgestellte Fahrzeuge). Insofern ist die angestrebte, tatsächliche Erhöhung der Verkehrssicherheit erneut gefährdet.

GR Mathis Haas fragt an, wie die Verkehrsführung während der Bauarbeiten erfolgen soll. Der Bürgermeister verweist auf die dafür notwendige Verkehrsverhandlung.

GR Hörbst sieht die vorgeschlagene Lösung als nicht als die bestmögliche an. GR Sint schließt sich dieser Meinung grundsätzlich an und meint, man hätte schon ein Stockwerk weniger verhandeln können. Er gibt aber zu bedenken, dass nun wohl nur die Möglichkeit bliebe, Hr. Flock den Ankauf der Liegenschaft anzubieten. Und man hat wieder das Thema, dass man ein Grundstück besitzt, das man verwerten sollte bzw. das nach Vorgabe der WLV mit einem Schutzwall zu bebauen wäre.

GVin Jenewein ist auch der Meinung, dass an dieser Stelle dringend ein ordentlicher und durchgängiger Gehsteig gebraucht wird. Allerdings verweist sie vollständigshalber auch darauf, dass es neben der Bebauung in der Dimension des vorliegenden Projekts Flock auch noch andere Mittel gäbe, die Ausbildung einer Auto-Rennstrecke an dieser Stelle zu verhindern.

Der Bürgermeister bedankt sich für die rege Diskussion und bittet den Gemeinderat, über die nun zu beschließenden Punkte zu befinden.

Zum Raumordnungsvertrag:

Der mit Hr. Flock akkordierte und geänderte Raumordnungsvertrag ist dem Gemeinderat im Vorfeld zugegangen. Folgende Korrektur ist im vorliegenden Vertrag noch durchzuführen:

Punkt 3.1: „... Gemeinde Lans im Hinblick auf die nicht von diesem selbst bzw. von Familienangehörigen bewohnten zwei Wohnungen das Recht ein, ...“ – zu ändern auf „drei“

Das Vergaberecht der Gemeinde bei Vermietung nur bei der Erstvergabe bzw. Erstvermietung wird als ausreichend angesehen, ebenfalls die Vergabefrist von 6 Wochen, da bei frei finanzierten Wohnungen die Anfragen von Gemeindebürgern gegen Null gehen.

Der Gemeinderat beschließt den vorliegenden Raumordnungsvertrag mit der oben angeführten Änderung unter Punkt 3.1 wie folgt:

Abstimmungsergebnis:

| Ja- Stimmen | Enthaltungen | Nein-Stimmen |
|-------------|--------------|--------------|
| 8 | 3 | 0 |

Enthaltungen: Jenewein, Hörbst, Haas

Änderung Flächenwidmung (Verordnungsplan 325-2024-00002 vom 2.9.2024)

Die Beschlüsse zur Fläwi-Änderung, Erlassung BBP und Erlassung ergänzender BBP sind aufgrund der Grundgrenzänderung zur verkürzten Auflage zu beschließen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, der Gemeinderat möge die Flächenwidmungsplanänderung laut Verordnungsplan des DI Lotz, aufgrund der geänderten Grundgrenzen zur verkürzten Auflage und zur Erlassung beschließen (Eventualbeschluss – wenn keine Stellungnahmen eingehen).

Abstimmungsergebnis:

| Ja- Stimmen | Enthaltungen | Nein-Stimmen |
|-------------|--------------|--------------|
| 9 | 2 | 0 |

Enthaltungen: Jenewein, Hörbst

Erlassung Bebauungsplan (Planbezeichnung bplan0324 vom 04.09.2024)

Der Bürgermeister stellt den Antrag, der Gemeinderat möge den Bebauungsplan laut Planunterlagen des DI Lotz, aufgrund der geänderten Grundgrenzen zur verkürzten Auflage und zur Erlassung beschließen (Eventualbeschluss – wenn keine Stellungnahmen eingehen).

Abstimmungsergebnis:

| Ja- Stimmen | Enthaltungen | Nein-Stimmen |
|-------------|--------------|--------------|
| 8 | 2 | 1 |

Enthaltungen: Jenewein, Hörbst
Gegenstimme: Socher

Erlassung ergänzender Bebauungsplan (Planbezeichnung ebplan0424 vom 07.10.2024)

Der Bürgermeister stellt den Antrag, der Gemeinderat möge den Raumplaner beauftragen, die Gebäudegrenzen und Teilbereiche für bestimmte Gebäudebestandteile (Balkone) im ergänzenden Bebauungsplan so festlegen, wie im Plan der ersten Auflage dargestellt, und der Gemeinderat möge den ergänzenden Bebauungsplan laut dann geänderter Planunterlagen des DI Lotz, aufgrund der geänderten Grundgrenzen zur verkürzten Auflage und zur Erlassung zu beschließen (Eventualbeschluss – wenn keine Stellungnahmen eingehen).

Abstimmungsergebnis:

| Ja- Stimmen | Enthaltungen | Nein-Stimmen |
|-------------|--------------|--------------|
| 8 | 2 | 1 |

Enthaltungen: Jenewein, Hörbst
Gegenstimme: Socher (Gebäude zu groß)

GR Hörbst gibt zu seinem Stimmverhalten an, dass er vom Problem und dessen Lösungsnotwendigkeit überzeugt ist, nicht aber von der vorliegenden Projektierung. Aus diesem Grund hat er sich bei den Abstimmungen der Stimme enthalten.

TOP 02 – Kochholzweg 170 (OFA AIR) – Gste: 59/2, 59/3, 59/4, 61/1

Der Bürgermeister berichtet über das Bauvorhaben und die Entwicklung bis hin zum Wunsch der Gemeinde, eine gemeinsame Zufahrt für dieses Gebiet rechtlich zu sichern und zu realisieren. Leider konnten nicht alle Anrainer von den Vorteilen einer gemeinsamen neuen Zufahrt überzeugt werden. Die Fa. OFA AIR hätte die Hälfte der Kosten für die Errichtung übernommen und auch zugesagt, dies zukünftig noch tun zu wollen, sollte das Wegprojekt doch mit allen realisiert werden. Dies wird auch im Raumordnungsvertrag so festgehalten. Da dieser noch nicht unterfertigt vorliegt, wird vom Bürgermeister heute nur die Auflage der Unterlagen zur Erlassung des Bebauungsplanes beantragt. Die Unterlagen sind dem Gemeinderat zugegangen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, der Gemeinderat möge der Auflage des Bebauungsplans des Raumplaners DI Lotz (Planbezeichnung bplan0524 vom 25.09.2024) für die Gste 59/2, 59/3, 59/4, 61/1 zustimmen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja- Stimmen | Enthaltungen | Nein-Stimmen |
|-------------|--------------|--------------|
| 11 | 0 | 0 |

Sobald der Raumordnungsvertrag unterfertigt vorliegt, kann im Gemeinderat, so keine Stellungnahmen eingehen, die Erlassung beschlossen werden.

GR Sint bedankt sich für Zeit, die von der Gemeinde für Gespräche und Umplanungen aufgewandt wurde, und findet die vorliegende Variante ein sehr gelungenes Projekt.

TOP 03 - Flächenwidmungsänderung „Isserwirt“

Der Bürgermeister berichtet, dass im Feber die Auflage der Flächenwidmungsänderung beschlossen wurde. Es sind dazu keine Stellungnahmen eingegangen.

Zwischenzeitlich liegt von Hr. Raitmayr eine Erklärung vor, dass wenn ein Fussweg in dem Bereich realisiert wird, seinerseits der Gemeinde das Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück 567/7 eingeräumt wird. Ein Raumordnungsvertrag macht hier keinen Sinn, da 90 % des angedachten Fußweges nicht über Grundstücke im Eigentum von Hr. Raitmayr liegen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag auf Erlassung der bereits zur Auflage beschlossenen Planunterlagen (Planungsnr. 325-2023-00005, vom 24.11.2023), da keine Stellungnahmen binnen Frist eingegangen ist und die Erklärung von Hr. Raitmayr vorliegt.

Abstimmungsergebnis:

| | | |
|-------------|--------------|--------------|
| Ja- Stimmen | Enthaltungen | Nein-Stimmen |
| 10 | 1 | 0 |

Enthaltung: Jenewein

TOP 04 - Vorkaufsrechte

Vbm. Partl informiert, dass die in der letzten Sitzung aufgeworfenen Fragen zur Vorkaufsrechtsvereinbarung mit den künftigen Wohnungseigentümern am Oberen Feld 2 an Dr. Augustin übermittelt wurden. Die drei Punkte wurden bestätigt oder in der Vereinbarung korrigiert. Die korrigierte Fassung ist dem Gemeinderat im Vorfeld zugegangen. Die endgültige Fassung lautet:

VEREINBARUNG ÜBER DIE EINRÄUMUNG EINES VORKAUFRECHTS abgeschlossen zwischen

1. Gemeinde Lans

Dorfstraße 43, 6072 Lans
als „Vorkaufsberechtigte“ sowie

2. Vorname: _____ Nachname: _____

Adresse: _____
als Kaufinteressent der Wohnung Top ____ samt TG-Stellplatz TG__ in EZ 475, KG 81116 Lans,
in weiterer Folge „Käufer“

wie folgt:

1. Präambel

Die Tiroler Wohnbau, we - Gemeinnützige Tiroler Wohnbau GmbH, ist Eigentümerin der Wohnung Top ____ samt TG-Stellplatz TG__ ob Gst 660/10 und 660/11 in EZ 475 KG 81116 Lans.

Die Tiroler Wohnbau, we - Gemeinnützige Tiroler Wohnbau GmbH hat der Gemeinde Lans das Vergaberecht an der oben bezeichneten Wohnung eingeräumt.

Diese Wohnung Top ____ samt TG-Stellplatz TG__ wird mit der vorliegenden Vereinbarung an den Käufer zugewiesen und im Gegenzug dazu der Gemeinde Lans vom Käufer ein Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten iSd § 1078 ABGB eingeräumt.

2. Erklärung des Käufers

Der Käufer erklärt hiermit gegenüber der Gemeinde Lans, dass

- a) er den Inhalt der Wohnraumvergaberichtlinie der Gemeinde Lans kennt und deren Kriterien, insbesondere Punkt 2.5., vollinhaltlich entspricht; sollte im Zeitpunkt des Abschlusses der gegenständlichen Vereinbarung Punkt 2.5. der Wohnraumvergaberichtlinie noch nicht erfüllt sein, ist der Käufer verpflichtet,
 - i) innerhalb von längstens einem Jahr ab dem Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung,
 - ii) bzw. für den Fall, dass der Käufer eine in dessen Eigentum stehende Wohneinheit bis zur Übersiedelung in die unter Punkt 1 bezeichnete Wohnung (noch) als Hauptwohnsitz benützt, innerhalb von längstens einem Jahr ab dem Bezug der unter Punkt 1. bezeichneten Wohnung

einen Rechtsstand herzustellen, der Punkt 2.5. der Wohnraumvergaberichtlinie vollinhaltlich entspricht und dies durch Vorlage eines Grundbuchsauszuges der Gemeinde Lans unter Angabe von Informationen, aus denen sich der konkrete Wohnbedarf (Meldebestätigung) des Rechtsnachfolgers ergibt, nachzuweisen;

- b) er in der unter Punkt 1. bezeichneten Wohnung seinen Hauptwohnsitz begründen wird;
- c) sämtliche im Rahmen der Interessenbeurkundung für die unter Punkt 1. bezeichnete Wohnung getätigten Angaben vollständig und richtig sind; sowie

- d) weder er noch allfällige Mitbewohner (Eheleute, Lebensgefährten, sonstige) über eine im Eigentum stehende Wohneinheit bzw. ein bebaubares Baugrundstück verfügen, und willigt ein, dass die Gemeinde Lans zur Kontrolle eine Rastersuche im österreichischen Grundbuch durchführen darf bzw. durch einen berufsmäßigen Parteienvertreter bzw. Notar durchführen lässt.

Der Käufer ist in Kenntnis darüber und willigt ein, dass die Gemeinde Lans berechtigt ist, im Falle des Verstoßes gegen lit a) eine mit VPI 2020 wertgesicherte Pönale iHv 30 % des Verkehrswertes der entgegen des Punktes 2.5. nicht innerhalb eines Jahres aufgegebenen Liegenschaft, mindestens jedoch EUR 100.000,-- (Euro einhunderttausend), sowie in den Fällen der in lit b-d) erwähnten Verpflichtungen bzw. der unrichtigen Angabe einer in den lit b-d) eingeforderten Angaben eine Pönale iHv EUR 100.000,-- (Euro einhunderttausend) vom Käufer zu fordern.

3. Vorkaufsrecht

Des Weiteren räumt der Käufer hiermit bei sämtlichen denkbaren rechtsgeschäftlichen Veräußerungsarten iSd § 1078 ABGB der Gemeinde Lans das Recht ein, die unter Punkt 1 bezeichnete Wohneinheit Top ___ samt TG-Stellplatz TG___ ob Gst 660/10 und 660/11 in EZ 475 KG 81116 Lans samt dem damit jeweils verbundenen Wohnungseigentum zu dem im Kaufvertrag mit der „Wohnungseigentum“ jeweils vereinbarten Kaufpreis zuzüglich eines Betrages in Höhe des seit der Unterfertigung dieses Kaufvertrages bis zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts eingetretenen Geldwertverlustes nach Maßgabe der unten angeführten Wertsicherungsklausel zu erwerben.

Abweichend vom vorstehenden Absatz wird innerhalb der 15-jährigen Frist der §§ 15g und 15i WGG als Vorkaufspreis vereinbart

- im Falle eines wohnbauförderrechtlichen Zustimmungserfordernisses der vom Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, als zulässig bekanntgegebene Kaufpreis;
- ohne wohnbauförderrechtliches Zustimmungserfordernis der seitens der Tiroler Wohnbau bekanntzugebende Verkehrswert iSd §§ 15g bzw. § 15i WGG.

Nicht vom vorstehend jeweils definierten Kaufpreis mitumfasst ist das noch nicht im Kaufpreis enthaltene, durch Rechnungen belegbare Zubehör gemäß §§ 293, 294 ABGB, insbesondere eine Sonderausstattung oder eine Einbauküche samt 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. Das Inventar gemäß 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 verlaubliche Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretender Index. Es gilt sohin als vereinbart, dass sich die Höhe des sich 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 verlaubliche Indexzahl des Indexes der Verbraucherpreise 2020 zu der des Tages der gegenständlichen Vereinbarung.

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

Das Vorkaufsrecht erlischt vereinbarungsgemäß nach Ablauf von 25 Jahren ab Unterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages.

Die Gemeinde erklärt, vom Vorkaufsrecht im Vorkaufsfall jedoch keinen Gebrauch zu machen und dem Verkauf zuzustimmen, wenn

- beim Verkauf der Kaufpreis dem Vorkaufspreis entspricht, und
- der neue Käufer dem Inhalt der zum Zeitpunkt des Verkaufs geltenden Wohnraumvergaberichtlinie der Gemeinde Lans entspricht, sich bei der Gemeinde Lans um die Zuteilung einer Wohnung beworben hat und im Wohnraumbewerbungsregister der Gemeinde Lans registriert ist, und
- der neue Käufer der Gemeinde Lans ein Vorkaufsrecht gemäß obigen Ausführungen auf die Restlaufzeit von 25 Jahren erneut einräumt.

Der vom Käufer im Falle der Veräußerung gemäß § 15g und § 15i WGG an die Tiroler Wohnbau zu bezahlende Differenzbetrag bleibt in jedem Fall unberührt.

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 25-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.

4. Schlussbestimmungen

Sollte ein Vertragspunkt oder mehrere Vertragspunkte aus welchen Gründen auch immer unwirksam oder ungültig sein, so berührt dies die Gültigkeit bzw. Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. In einem solchen Falle ist die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem Willen beider Vertragsteile bzw. den gesetzlichen Vorschriften am ehesten entspricht.

Für allfällige Streitigkeiten, die aus diesem Rechtsgeschäft hervorgehen, und die gütlich nicht beizulegen sind, wird die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Innsbruck vereinbart.

Auf der Seite der Gemeinde Lans stützt sich das vorliegende Rechtsgeschäft auf den Gemeinderatsbeschluss vom 07.10.2024.

Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch nur über einseitiges Ansuchen nachfolgende Grundbuchshandlungen in EZ 475 KG 81116 Lans bewilligt und vollzogen werden können:

Auf den mit der Wohnung Top ____ samt TG-Stellplatz TG__ untrennbar verbundenen Mit- und Wohnungseigentumsanteilen die Einverleibung des Vorkaufsrechts gemäß Punkt 3 dieser Vereinbarung für

Gemeinde Lans

Dorfstraße43, 6072 Lans

Der Vizebürgermeister stellt den Antrag, die Vorkaufsrechtsvereinbarung (wie oben dargestellt und bereits nach Wünschen des Gemeinderates korrigiert) zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja- Stimmen | Enthaltungen | Nein-Stimmen |
|-------------|--------------|--------------|
| 11 | 0 | 0 |

TOP 05 - Neufestsetzung Hektarsätze – Waldumlage

Der Substanzverwalter informiert über die Neufestsetzung der Hektarsätze durch das Land Tirol und erläutert den Zweck der folgenden, vom Gemeinderat zu beschließenden Verordnung.

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Lans vom 07.10.2024 über die Festsetzung einer Waldumlage

Aufgrund des § 10 Abs. 1 der Tiroler Waldordnung 2005, LGBl. Nr. 55/2005, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 80/2020, wird zur teilweisen Deckung des jährlichen Personal- und Sachaufwandes für die Gemeindewaldaufseher verordnet:

§ 1

Waldumlage, Umlagesatz

Die Gemeinde Lans erhebt eine Waldumlage und legt den Umlagesatz einheitlich für die Waldkategorien Wirtschaftswald, Schutzwald im Ertrag und Teilwald im Ertrag mit 100 v.H. der von der Tiroler Landesregierung mit Verordnung vom 17. September 2024, VBl. Tirol Nr. 93/2024, festgelegten Hektarsätze fest.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit 01. Jänner 2025 in Kraft.

Abstimmungsergebnis zur Verordnung:

| Ja- Stimmen | Enthaltungen | Nein-Stimmen |
|-------------|--------------|--------------|
| 11 | 0 | 0 |

TOP 06 - Gemeindeversammlung

Die nächste Gemeinderatssitzung soll am 4.11.2024 stattfinden, die nächste Gemeindeversammlung am 21.11.2024.

TOP 07 - Bericht Bauausschuss und Beschlüsse daraus

---kein Bericht---

TOP 08 - Bericht Wirtschaftsausschuss und Beschlüsse daraus

---kein Bericht---

Termin nächster Wirtschaftsausschuss: 15.10.2024 – 19 Uhr

TOP 09 – Berichte des Bürgermeisters und des Substanzverwalters

Der Bürgermeister berichtet über die Neueinstellung eines Pflegedienstleiters im Haus Sankt Martin. Das Umbau- und Sanierungsprojekt – v.a. Neubau von 10 Einheiten für Betreutes Wohnen, Einrichtung einer Station Tagespflege mit 8 Plätzen, Errichtung eines Rundwegs für Demenzkranke – wird weiter betrieben und wird Ende 2025 starten.

Der Bürgermeister berichtet über aktuellen Themen bzgl. der überregionalen Sportstättennutzungen. Dass der Sport keine Gemeindegrenzen kennt, sich Spielgemeinschaften und sonstige Zusammenschlüsse bilden, sei zu begrüßen. Die Nutzung der Sportstätten bedürfe aber noch einer Regelung, da die Betriebs- und Finanzierungsverhältnisse in den Nachbargemeinden ganz unterschiedlich sind. Derzeit werden Überkapazitäten ohne Gebühr an Sportvereine anderer Gemeinden gegeben (z.B. Volleyball aus Sistrans, kostenfrei in Lans), mittelfristig aber braucht es v.a. bei nutzungsintensiven Vereinen wie dem FC Patscherkofel, dem Radclub Aldrans (Waldpark!) oder der SPG Sistrans vertragliche Regelungen. Die Vitalregion (Bgm. Peer, Ampass) hat hierzu nun die Federführung übernommen.

Bericht Substanzverwalter

---kein Bericht---

TOP 10 – Anfragen, Anträge und Allfälliges

GR Socher erinnert daran, die aktualisierte Vergaberichtlinie auf die Homepage zu stellen.

GR Pfleger informiert über die aktuell laufende Umfrage „Regio-Sep“ (regionaler Sportentwicklungsplan) und lädt alle zur Teilnahme daran ein.

Vbm. Partl regt an, das Sitzungsmanagement zu modernisieren. Die Sitzungen ab 2025 sollen über das im Softwarepaket enthaltene Sitzungsmanagement geführt werden.

TOP 11 – Personalentwicklung Kinderhaus

---nicht öffentlich---

Ende 22:15 Uhr
Der Schriftführer

Für den Gemeinderat