

Gemeinderatssitzung vom 18.06.2013

3 Vertragsraumordnung

BM Mag. Ernst Schöpf berichtet über die Ausarbeitung der Vertragsraumordnung bei zwei Sitzungen des Bauausschusses. RA Dr. Nuener hat das in der Sitzung am 17. Juni 2013 Besprochene festgehalten. Die Gemeinde will steuernd eingreifen, wo sie eine rechtliche Handhabe hat. Dies ist bei Umwidmungen oder Bebauungsplänen möglich. Er bedankt sich beim gesamten Gemeinderat für diese Mitarbeit. Diese Vertragsraumordnung ist bei anderen Gemeinden bereits üblich und wird bei uns jetzt erstmalig angewandt.

Der Gemeinderat beschließt:

VERTRAG

zur

Verwirklichung der bestimmungsgemäßen Verwendung von Bauland
iSd § 27 Abs 1 lit d iVm § 33 TROG 2011

abgeschlossen zwischen

1. der **Gemeinde Sölden**, vertreten durch den Bürgermeister Mag. Ernst Schöpf, sowie zwei Mitgliedern des Gemeindevorstandes, Gemeindestraße 1, 6450 Sölden, bezeichnet im Vertragstext als "*Gemeinde*",

und

2. der **Gletscherblick Bau GmbH**, FN 390604 v, Ramolweg 5, 6456 Obergurgl, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Lukas Scheiber, bezeichnet im Vertragstext als "*Grundeigentümer*",

wie folgt:

§ 1 Rechtsgrundlage

- (1) Das Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 (TROG 2011) bestimmt in § 27 TROG 2011 die Aufgaben und Ziele der örtlichen Raumordnung.
- (2) Ziel der örtlichen Raumordnung ist gem § 27 Abs 2 lit d TROG 2011 insbesondere die Vorsorge für die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes und der bestehenden Bausubstanz insbesondere zur Deckung des Grundbedarfes an Wohnraum und an Flächen für Zwecke der Wirtschaft zu angemessenen Preisen, insbesondere durch Maßnahmen nach § 33 TROG 2011.
- (3) Die Gemeinden haben dabei gem § 33 Abs 1 TROG 2011 als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzepts anzustreben. Hierzu sind die Gemeinden gem § 33 Abs 1 TROG 2011 ermächtigt zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzepts Verträge mit Grundeigentümern abzuschließen.

- (4) Die Gemeinde übt ihre Befugnis zum Abschluss dieser Vereinbarung mit dem Grundeigentümer auf Grundlage der gesetzlich eingeräumten Ermächtigung und innerhalb der Schranken des § 33 TROG 2011 aus.
- (5) Festgehalten wird weiters, dass in § 9 Abs. 1 des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde festgelegt ist, dass bei der neuen Widmung von Flächen als Bauland oder der Erstellung von ergänzenden Bebauungsplänen darauf zu achten ist, dass eine widmungsgemäße Verwendung der betreffenden Grundstücke gewährleistet ist. Zur Erreichung dieser Ziele, insbesondere zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung, kann die Gemeinde unterstützend auch privatrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abschließen.
- (6) Die Vertragsteile erklären, dass die hier getroffene Vereinbarung in den Anwendungsbereich dieser gesetzlichen Ermächtigung zur Absicherung der bestimmungsgemäßen Verwendung von Bauland durch privatrechtliche Maßnahmen fällt.

§ 2 Vertragsgegenstand

- (1) Der Grundeigentümer beabsichtigt das Gst .1397 mit dem Gst 5243/1, jeweils KG Sölden, zu vereinigen, sodass das Gst 5243/1 ein neues Ausmaß von _____m² erhält. Das auf Gst 5243/1 bestehende Gebäude soll abgerissen werden und auf dem Gst 5243/1, im folgenden Vertragstext als Baugrundstück bezeichnet, ein Apartmenthaus mit 14 Wohnungen errichtet werden. Die beabsichtigte Bebauung und Verwendung ist im Anhang 1 dieses Vertrages näher beschrieben und bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Der Grundeigentümer beabsichtigt, die Fertigstellung der Bebauung und die Zuführung des zu errichtenden Gebäudes für den hier vereinbarten Verwendungszweck ab rechtskräftig erteilter Baugenehmigung für das in der Beilage dargestellte Projekt vorzunehmen. Die Besonderheit dieses Projektes besteht darin, dass der Grundeigentümer Wohnungseigentum an diesen 14 Wohnungen dieses Apartmenthauses begründen wird und dann die sich hieraus ergebenden Miteigentumsanteile samt damit verbundenen Wohnungseigentum an Dritte veräußert. Gleichzeitig mit Veräußerung der Miteigentumsanteile samt Wohnungseigentum wird zwischen dem Erwerber und der Hotel Edelweiß Gurgl Scheiber GmbH ein Pachtvertrag abgeschlossen, mit dem der jeweilige Erwerber seine im Wohnungseigentum befindliche Wohnung der Hotel Edelweiß Gurgl Scheiber GmbH zur gewerblichen Vermietung an ständig wechselnde Gäste im Rahmen des Tourismusbetriebes zur Nutzung überlässt (siehe Schreiben RA Dr. Harald Vill vom 29.5. 2013)
- (2) Ergänzend wird festgehalten, dass der Verwendungszweck nicht direkt durch den Grundeigentümer erfüllt werden muss, vielmehr kann sich diese auch Dritter bedienen. Weiters wird zur Klarstellung festgehalten, dass der Verwendungszweck im Sinne der vom Grundeigentümer vorgelegten Projektsbeschreibung auszuüben ist.
- (3) Das Baugrundstück ist als Tourismusgebiet gemäß § 40 Abs. 4 TROG 2011 gewidmet. Es besteht für dieses Baugrundstück weder ein allgemeiner noch ein ergänzender Bebauungsplan. Hierzu wird aus raumordnungsrechtlicher Sicht ausgeführt, dass bis zum Inkrafttreten der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes mit den Festlegungen nach § 31 Abs. 5 TROG 2011 die Bestimmungen des § 118 Abs. 3 TROG 2011, die § 54 Abs. 5 und 55 des Tiroler Raumordnungsgesetzes in der Fas-

sung LGBL Nummer 27/2006 mit der Maßgabe weiter anzuwenden sind, dass an die Stelle des allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes der Bebauungsplan tritt. Gemäß dem § 55 Abs. 1 TROG 2006 besteht dann keine Verpflichtung zu Erlassung eines Bebauungsplans für einzelne unbebaute Grundstücke im Bereich zusammenhängend bebauter Gebiete oder im unmittelbaren Anschluss an solche Gebiete, die aufgrund ihrer Größe nur mit Wohngebäuden mit höchstens 5 Wohnungen oder mit Gebäuden für Kleinbetriebe bebaut werden können und für bereits bebaute Grundstücke, sofern die verkehrsmäßige Erschließung und die Erschließung dieser Grundstücke mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung bereits besteht und die Erlassung von Bebauungsplänen zu Gewährleistung einer geordneten Bebauung bzw. weiteren Bebauung desselben nicht erforderlich ist. Die Gemeinde hat eine raumordnungsfachliche Stellungnahme der PROALP Consult vom 29.05.2013 zur Frage eingeholt, ob vom Erfordernis eines Bebauungsplanes aufgrund der vorliegenden Projektdaten abgesehen werden kann und hierdurch die Ziele der örtlichen Raumordnung dennoch eingehalten werden können. In diesem raumordnungsfachlichen Gutachten wird festgehalten, dass von der Verpflichtung der Gemeinde zur Erlassung eines allgemeinen oder ergänzenden Bebauungsplanes für die Umsetzung dieses Projektes abgesehen werden kann, wenn eine privatrechtliche Vereinbarung zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung des Baugrundstückes vorliegt. Der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung wird aus raumordnungsfachlicher Sicht als eine Voraussetzung für die Bewilligung des Projektes ohne Bebauungsplan beurteilt.

- (4) Entsprechend den Zielen der örtlichen Raumordnung liegt eine bestimmungsgemäße Verwendung dieses im Tourismusgebiet liegenden Baugrundstückes, auf das dieses Apartmenthaus mit 14 Wohnungen errichtet werden soll, dann vor, wenn diese Wohnungen im Rahmen eines Tourismusbetriebes an ständig wechselnde Gäste (siehe Schreiben RA Dr. Harald Vill vom 29.5. 2013) entgeltlich vermietet werden. Keinesfalls würde es einer bestimmungsgemäßen Verwendung dieses Baugrundstückes entsprechen, wenn durch diese Bebauung eine Dauervermietung dieser Wohnungen beispielsweise zu Zwecken der Begründung eines Alterswohnsitzes oder eines Freizeitwohnsitzes erfolgen würde.
- (5) Die Vertragsteile halten fest, dass jede vertragswidrige Bebauung und Verwendung dieses Baugrundstückes mit den Zielen der örtlichen Raumplanung nicht vereinbar ist und keine bestimmungsgemäße Verwendung dieses Baugrundstückes darstellt. Der Grundeigentümer erklärt hierzu, dass er mit seinem Bauvorhaben keine von diesen Zielen der örtlichen Raumplanung abweichende Verbauung und Verwendung beabsichtigt, sondern ganz im Gegenteil sein Bauvorhaben die bestimmungsgemäße Verwendung dieses Baugrundstückes in der Widmung als Tourismusgebiet ausschließlich verfolgt und keine hiervon abweichende Bebauung und Verwendung weder gegenwärtig noch zukünftig erfolgen wird.
- (6) Der Grundeigentümer hat gegenüber der Gemeinde in Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben und in Erörterung jener Umstände, die eine bestimmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes in der Widmung Tourismusgebiet, wie hier vertraglich vereinbart, sicherstellen werden, angegeben, dass eine bestimmungsgemäße Verwendung dieses Apartmenthauses mit 14 Wohnungen entsprechend den Zielen der örtlichen Raumordnung dergestalt erfolgt, dass diese Wohnungen an die Hotel Edelweiß & Gurgl Scheiber GmbH in Bestand gegeben werden und von dieser im

Rahmen ihres Tourismusbetriebes einer gewerblichen Vermietung an ständig wechselnde Gäste zugeführt werden. Auch durch den Verkauf von einzelnen Wohneinheiten an verschiedene Käufer soll sich an der bestimmungsgemäßen Verwendung dieses Baugrundstückes in der Widmung Tourismusgebiet keine Änderung ergeben, sondern soll die gewerbliche Vermietung all dieser 14 Wohneinheiten im Rahmen eines Tourismusbetriebes an ständig wechselnde Gäste uneingeschränkt erfolgen und erhalten bleiben.

- (7) Aufgrund dieses Projektmodells des Grundeigentümers in Verbindung mit den raumordnungsrechtlichen Vorschriften und der raumordnungsfachlichen Stellungnahme ist die Notwendigkeit einer privatrechtlichen Vereinbarung im Rahmen der gesetzlichen Befugnisse der Gemeinde als Träger von Privatrechten im Sinne des § 33 TROG 2011 zur Sicherstellung der bestimmungsgemäßen Verwendung dieser Grundstücke entsprechend den Zielen der örtlichen Raumordnung gegeben.
- (8) Bei positivem Ausgang des baurechtlichen Verfahrens ist daher ausschließlich die in dieser Vereinbarung beschriebene Bebauung und Verwendung dieses Baugrundstückes mit den Zielen der Raumplanung vereinbar. Die Vertragspartner stellen fest, dass jede hievon abweichende Bebauung und Verwendung mit den Zielen der Raumplanung nicht vereinbar ist, weshalb der Grundeigentümer erklärt, dass er keine von dieser Vereinbarung abweichende Verbauung und Verwendung vornehmen wird.
- (9) Die Vertragsteile halten fest, dass mit dieser Vereinbarung kein privatrechtlicher Rechtsanspruch des Grundeigentümers gegenüber der Baubehörde oder der Gemeinde auf Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung begründet wird. Die Vertragsteile erklären wechselseitig ihre ausdrückliche Zustimmung, dass die gegenständliche Vereinbarung im Geschäftsverkehr verwendet werden kann.
- (10) Weiters begründet diese Vereinbarung keinen Rechtsanspruch, dass der Grundeigentümer, das dieser Vereinbarung zugrundeliegende Projekt nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften umsetzen kann. Der Grundeigentümer hat sämtliche für die Umsetzung des Projektes erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen einzuholen. Die Beurteilung der Zulässigkeit dieses Projektes nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegt ausschließlich den hierfür zuständigen Behörden.
- (11) Sinn und Zweck dieser Vereinbarung und damit Vertragsgegenstand ist, dass der Grundeigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger im Eigentum des hier betroffenen Baugrundstückes auf Grundlage des in der Beilage dargestellten Projektes dieses vereinbarungsgemäß und widmungsgemäß verwendet, in dem er sich zur Einhaltung seiner eigenen Vorgaben für die Bebauung und den Verwendungszweck die Grundlage des baurechtlichen Verfahrens sind, gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet. Diese Verpflichtung wird durch die im Gesetz erlaubten privatrechtlichen Maßnahmen vertraglich abgesichert und dient gegenüber der Baubehörde als Nachweis der bestimmungsgemäßen Verwendung des Baugrundstückes iSd der Ziele der örtlichen Raumordnung.
- (12) Der Grundeigentümer verpflichtet sich, seinen Betrieb zumindest für 100 Tage im Jahr offen zu halten und übernimmt er für diesen Zeitraum die Betriebspflicht.
- (13) Der Abschluss dieser Vereinbarung liegt aufgrund obiger Ausführungen somit im

Interesse des Grundeigentümers.

§ 3 Grundbuchstand und Rechtsverhältnisse

- (1) Herr **Erich Scheiber** ist grundbücherlicher Alleineigentümer der EZ 90154 GB 80110 Sölden, bestehend unter anderem aus Gst **5243/1** im Ausmaß von 1014 m².
- (2) Herr Lukas Scheiber ist grundbücherlicher Alleineigentümer der EZ 624 GB 80110 Sölden, bestehend aus Gst **.1397** im Ausmaß von 45 m²
- (3) Festgehalten wird, dass die vorgenannten Grundstücke aufgrund des Kaufvertrages vom 22.05./23.05.2013 in das Eigentum der "**Gletscherblick Bau GmbH**" übertragen wurden, so dass die Gletscherblick Bau GmbH grundbücherliche Alleineigentümer dieser Grundstücke wird, wobei diese zu Gst 5243/1 vereinigt werden.

§ 4 Vertragliche Hauptpflichten

- (1) Der Grundeigentümer verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Baugrundstückes für die Dauer dieser Vereinbarung gegenüber der Gemeinde, dass
 1. bis längstens 4 Jahre gerechnet ab Rechtskraft des Baubescheides für das in der Beilage dargestellte Projekt, die projektgemäße Bebauung des Baugrundstückes einschließlich den gesamten Außenbereichen vollständig abgeschlossen ist;
 2. er für die Dauer von 25 Jahren gerechnet ab Rechtskraft des Baubescheides für das in der Beilage dargestellte Projekt weder durch Neubau oder Umbau im Innen- und/oder Außenbereich des Gebäudebestandes abändert, soweit durch solche baulichen Maßnahmen die Gebäude bzw. Gebäudeteile ganz oder teilweise dem vereinbarten Verwendungszweck bzw. der vereinbarten Nutzung entzogen werden, wobei dies auch Nutzungsänderungen ohne bauliche Veränderungen beinhaltet.
 3. er bis längstens 4 Jahre gerechnet ab Rechtskraft des Baubescheides für das in der Beilage dargestellte Projekt und die vorgenommene Bebauung ausschließlich dem hier vereinbarten Verwendungszweck zugeführt.
 4. er für die Dauer von 25 Jahren gerechnet ab Rechtskraft des Baubescheides für das in der Beilage dargestellte Projekt und die vorgenommene Bebauung ausschließlich im Umfang des hier vereinbarten Verwendungszweckes aufrecht erhält.
 5. er jede Handlung unterlässt, die Sinn und Zweck dieser Vereinbarung zuwiderläuft und/oder zu vereiteln geeignet ist.
- (2) Eine Verletzung einer der vorstehenden Vertragspflichten des Grundeigentümers, die trotz Setzung einer Nachfrist von 1 Monat weiterhin besteht, löst die Vertragsstrafe gem § 7 dieses Vertrages sowie die Kaufoption gem § 8 dieser Vereinbarung aus. Die Gemeinde weist daher ausdrücklich den Grundeigentümer, auf diese im Vertrag nachteiligen Rechtsfolgen bei Verletzung einer der vorstehend vereinbarten Hauptpflichten hin.
- (3) Die Gemeinde weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass der Grundeigentümer, bei nicht widmungsgemäßer Verwendung allenfalls auch mit verwal-

tungsrechtlichen Folgen zu rechnen hat, die unabhängig von den hier in dieser Vereinbarung zwischen den Vertragsteilen vereinbarten Rechtsfolgen durch die zuständige Behörde erlassen werden können.

- (4) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass zur dinglichen Sicherstellung der vorstehenden Verpflichtungen des Grundeigentümers auf der (neu gebildeten) Gst-Nr 5243/1 in EZ _____ GB 80110 Sölden die Reallast der Verpflichtung der Bauherstellung und Baufertigstellung und die Reallast der Verpflichtung zur Erhaltung der Bebauung gemäß den vorstehenden Bestimmungen erstrangig eingetragen wird. Die Gemeinde nimmt diese Rechtseinräumung hiermit an.
- (5) Für den Fall, dass eine Eintragung im Grundbuch der vorstehenden Reallasten zur Sicherstellung der mit der (neu gebildeten) Gst-Nr 5243/1 in EZ _____ GB 80110 Sölden verbundenen Verpflichtungen des Grundeigentümers auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht erwirkt werden kann, gelten die vorstehenden Reallasten außerbücherlich zwischen den Vertragsparteien als vereinbart. Die Vertragsparteien verpflichten sich für den Fall, dass durch entsprechende Nachträge oder Ergänzungen zu dieser Vereinbarung, eine Sicherstellung der mit dem Eigentum des betroffenen Grundstückes verbundenen Verpflichtungen im Grundbuch erreicht werden kann, die für derartige Maßnahmen erforderlichen Zustimmungserklärungen und Unterschriften in der jeweils gesetzlich geforderten Form unverzüglich nach Aufforderung durch den anderen Vertragsteil oder dessen bevollmächtigten Vertreter zu leisten.

§ 5 Vertragsdauer

Dieser Vertrag beginnt mit dem Tag der beidseitig beglaubigten Unterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung für das in der Beilage dargestellte Projekt hinsichtlich der (neu gebildeten) Gst-Nr 5243/1 in EZ _____ GB 80110 Sölden und wird auf die Dauer von 25 Jahren, gerechnet ab Rechtskraft des Baubescheides für das in der Beilage dargestellte Projekt abgeschlossen.

§ 6 Vertragliche Nebenpflichten

- (1) Der Grundeigentümer ist verpflichtet, der Gemeinde bzw. Sachverständigen, bestellt von der Gemeinde, zur Wahrnehmung bzw. Erfüllung ihrer Aufgaben auf Grundlage dieser Vereinbarung den Zutritt zu seinem Grundstück samt Gebäude ungehindert binnen 3 Tagen nach Vorankündigung zu gestatten.
- (2) Der Grundeigentümer hat jederzeit binnen 2 Wochen nach Aufforderung durch die Gemeinde mit Urkunden oder sonstigen Beweismitteln den schriftlichen Nachweis zu erbringen, dass er seinen Vertragspflichten nachkommt.

§ 7 Vertragsstrafe

- (1) Verletzt der Grundeigentümer **schuldhaft** eine oder mehrere seine in § 4 Abs 1 Z 1–5 dieser Vereinbarung eingegangenen Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde, verpflichtet sich der Grundeigentümer zur Zahlung einer Vertragsstrafe, die wie folgt vereinbart wird:

1. Kommt der Grundeigentümer, seiner Verpflichtung zur Bebauung gem. § 4 Abs 1

Z 1 dieser Vereinbarung nicht innerhalb der gesetzten Frist nach, hat er an die Gemeinde pro abgelaufenem Monat Terminverzug eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 10.000,00 zu entrichten, die nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegt. Die Zahlung der monatlichen Vertragsstrafe ist binnen 15 Tagen nach Ablauf jedes Monats in dem sich der Grundeigentümer, mit seiner Verpflichtung in Verzug befindet, auf das ihm von der Gemeinde bekannt gegebene Konto einzuzahlen.

2. Verletzt der Grundeigentümer seine Verpflichtung gem § 4 Abs 1 Z 2 dieser Vereinbarung, hat er an die Gemeinde eine einmalige Vertragsstrafe, die nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegt, pro Anlassfall in Höhe von 50 % des Wertes des darauf errichteten Gebäude zum Zeitpunkt der Feststellung der Vertragsverletzung zu entrichten. Die Vertragsstrafe ist binnen 8 Wochen nach Feststellung der Bemessungsgrundlage gem. § 7 Abs 1 Z 5 zur Zahlung auf das von der Gemeinde bekannt gegebene Konto fällig.
3. Kommt der Grundeigentümer seiner Verpflichtung zur Verwendungszuführung gem. § 4 Abs 1 Z 3 dieses Vertrages nicht innerhalb der gesetzten Frist nach, hat er an die Gemeinde pro abgelaufenem Monat Terminverzug eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 5.000,00 pro m² der nicht dem Verwendungszweck zugewiesenen Nutzfläche zu entrichten, die nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegt. Die Zahlung der monatlichen Vertragsstrafe ist binnen 15 Tagen nach Ablauf jedes Monats in dem sich der Grundeigentümer mit seiner Verpflichtung in Verzug befindet, auf das ihm von der Gemeinde bekannt gegebene Konto einzuzahlen.
4. Verletzt der Grundeigentümer seine Verpflichtung gem § 4 Abs 1 Z 4 dieses Vertrages, hat er an die Gemeinde eine jährliche Vertragsstrafe, die nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegt, auf die Dauer der Vertragsverletzung in Höhe von € 5.000,00 pro m² Nutzfläche, die die Vertragsverletzung betrifft, zu entrichten. Die Vertragsstrafe ist binnen 8 Wochen nach Feststellung der Vertragsverletzung auf das von der Gemeinde bekannt gegebene Konto zur Zahlung fällig.
5. Verletzt der Grundeigentümer seine Verpflichtung gem § 4 Abs 1 Z 5 dieser Vereinbarung und kommt er einer schriftlichen Aufforderung der Gemeinde nicht nach, sein vertragswidriges Verhalten innerhalb eines Monats unverzüglich einzustellen, hat er an die Gemeinde eine einmalige Vertragsstrafe, die nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegt, in Höhe von 10 % des Wertes der auf dem Baugrundstück errichteten Gebäude zum Zeitpunkt der Feststellung der Vertragsverletzung zu entrichten, wobei die Bemessungsgrundlage für die Ermittlung dieser Vertragsstrafe wie folgt vereinbart gilt:
 - a. Der Bauwert der baulichen Anlagen ist von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 zu bestimmen. Hierbei sind erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten und der Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör zu berücksichtigen, sofern dies nicht schon bei den Ansätzen der üblichen Baukosten bei der Ermittlung des Bauwertes Berücksichtigung findet. Diese höheren Kosten sind auf Verlangen der Gemeinde bzw. des Sachverständigen vom Eigentümer nachvollziehbar in schriftli-

cher Form nachzuweisen.

- b. Sollten sich die Vertragsteile nicht auf die Person eines Sachverständigen einigen, ist der Sachverständige aus der Sachverständigenliste des Oberlandesgerichtes Innsbruck auf Antrag einer Partei vom Vorsteher des für die Gemeinde Sölden zuständigen Bezirksgerichtes zu ernennen.

Die Vertragsstrafe ist binnen 8 Wochen nach Feststellung der Bemessungsgrundlage zur Zahlung auf das von der Gemeinde bekannt gegebene Konto fällig.

- (2) Die Vertragsstrafen unter diesem Vertragspunkt kommen auch kumulativ, d.h. nebeneinander zur Anwendung, wenn die jeweiligen Voraussetzungen für den Eintritt der Vertragsstrafe vorliegen. Dies betrifft insbesondere Abs. 1 Z 3 und 4 dieses Vertragspunktes.
- (3) Die Vertragsstrafen unter diesem Vertragspunkt sind wertgesichert nach dem von Statistik Austria monatlich verlautbarten Index des Verbraucherpreises 2010 bzw. einem Nachfolgeindex. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die im Monat der Vertragsunterfertigung durch den Grundeigentümer verlautbarte Indexzahl. Steigt oder fällt in der Folge dieser Index, so steigt oder fällt im selben Verhältnis die zu entrichtende Vertragsstrafe. Mit Rücksicht auf den Umstand, dass die Indexziffern mit zeitlicher Verzögerung verlautbart werden und um Nachberechnungen zu vermeiden, wird vereinbart, dass der Grundeigentümer die Vertragsstrafe in der Höhe zu entrichten hat, die sich aufgrund der letzten Monatsindexziffer errechnet, die vor Eintritt der Fälligkeit der Vertragsstrafe verlautbart wurde.
- (4) Die Vertragsteile halten fest, dass sie die vorstehenden Vertragsstrafen hinsichtlich des Interesses der Gemeinde, dass der Grundeigentümer seiner vertraglichen Pflichten vollinhaltlich nachkommt, als angemessen bewerten.

§ 8 Kaufoption

- (1) Der Grundeigentümer räumt hiermit der Gemeinde das alleinige Recht ein, durch einseitige Erklärung im eigenen Namen das Baugrundstück (=Optionsgegenstand) im Sinne und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen käuflich zu erwerben (Optionsrecht).
- (2) Der Grundeigentümer bietet somit der Gemeinde einseitig und unwiderruflich den Abschluss eines Kaufvertrages an. Diese Option wird von der Gemeinde hiermit angenommen.
- (3) Die Vertragsteile vereinbaren rechtsverbindlich, dass sich der vereinbarte Kaufpreis für den Optionsgegenstand aus dem Bodenwert in der Höhe der angemessenen Grundkosten laut Wohnbauförderung sowie dem Bauwert nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ergibt. Sollten sich die Vertragsteile nicht auf die Person eines Sachverständigen einigen, ist der Sachverständige auf Antrag einer Partei vom Vorsteher des für die Gemeinde Sölden zuständigen Bezirksgerichtes zu ernennen. Der Bauwert der baulichen Anlagen ist nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 zu bestimmen. Hierbei sind erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten und der Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör zu berücksichtigen, sofern dies nicht schon bei den Ansätzen der üblichen Baukosten bei der Ermittlung des Bauwertes Berücksichtigung

findet. Diese höheren Kosten sind auf Verlangen der Gemeinde bzw. des Sachverständigen vom Eigentümer nachvollziehbar in schriftlicher Form nachzuweisen.

- (4) Die Ausübung der Option hat bis spätestens 25 Jahre gerechnet ab rechtskräftiger Baubewilligung zu erfolgen, andernfalls sie erlischt und der Grundeigentümer danach nicht mehr an die Option gebunden ist.
- (5) Das Optionsrecht wird ausgeübt, indem die Gemeinde gegenüber dem Grundeigentümer schriftlich erklärt, dass diese Option ausgeübt wird. Die Frist ist gewahrt, wenn diese Erklärung vor Ablauf des letzten Tages der Optionsfrist zur Post bzw. einem Zustelldienst übergeben wird.
- (6) Während dieses Zeitraumes des Optionsrechtes ist es dem Grundeigentümer ohne schriftliche Zustimmung der Gemeinde nicht gestattet, Dritten irgendwelche, den Optionsgegenstand betreffenden Rechte (insbesondere Pfandrechte) einzuräumen oder Zusagen zu machen. Hiervon ausgenommen sind jedoch Pfandrechte, die der Grundeigentümer zur Sicherstellung für die Finanzierung seines Projektes gegenüber Kreditgläubigern einräumt.
- (7) Der Grundeigentümer verpflichtet sich, jederzeit über Aufforderung wenn notwendig auch beglaubigt, alle zur Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Gemeinde erforderlichen Unterschriften und Erklärungen abzugeben.
- (8) Der Grundeigentümer verpflichtet sich zur Sicherstellung dieses Optionsrechtes der Gemeinde auch wiederholt ein Gesuch zur Anmerkung der Rangordnung über die beabsichtigte Veräußerung beglaubigt zu unterfertigen. Die Kosten hierfür sind von der Gemeinde zu tragen.
- (9) Die Einräumung dieser Option erfolgt unentgeltlich.
- (10) Die Gemeinde verpflichtet sich, von diesem Optionsrecht nur im Fall einer schuldhaften Verletzung von Vertragspflichten dieser Vereinbarung durch den Grundeigentümer, die auch eine Vertragsstrafe auslösen würden, Gebrauch zu machen.
- (11) Übt die Gemeinde ihr Optionsrecht berechtigt aus, kommen die Regeln über die Vertragsstrafe nicht mehr zur Anwendung, so dass bei Ausübung der Option die Verpflichtung zur Zahlung einer Vertragsstrafe wegen Vertragsverletzung nicht besteht. Mit Ausübung der Option ist die Vertragsstrafe somit konsumiert.

§ 9 Kaution

- (1) Der Grundeigentümer legt bei Unterfertigung dieser Vereinbarung zur Sicherstellung für alle Ansprüche der Gemeinde aus diesem Vertrag eine Kaution in Form einer abstrakten Bankgarantie in der Höhe von EUR 700.000,00 und mit einer Laufzeit von 5 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages.
- (2) Die Gemeinde ist berechtigt, sich aus dieser Kaution hinsichtlich aller Forderungen aus dieser Vereinbarung, die der Grundeigentümer bei Fälligkeit nicht erfüllt, einschließlich der Kosten für anwaltliche Hilfe und gerichtliche Geltendmachung zu befriedigen.

- (3) Die Hingabe der Kautions entbindet den Grundeigentümer nicht von seinen Vertragspflichten. Der Grundeigentümer ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kautions aufzurechnen.
- (4) Muss die Kautions von der Gemeinde in Anspruch genommen werden, so ist der Grundeigentümer verpflichtet, diese in Höhe des von der Gemeinde in Anspruch genommenen Kautionsbetrages wieder aufzufüllen.

§ 10 Kaufpreisdifferenz bei Weiterveräußerung

- (1) Für den Fall, dass die Gemeinde das Eigentum an der Liegenschaft durch Ausübung der Kaufoption erwirbt, hat sie eine sich ergebende Kaufpreisdifferenz bei einer Weiterveräußerung der Liegenschaft binnen 10 Jahren nach Eigentumserwerb an den Grundeigentümer, herauszugeben, wobei die Fälligkeit dieses Betrages binnen 14 Tagen gerechnet ab grundbücherlicher Einverleibung des Eigentumsrechtes an den Erwerber vereinbart gilt.
- (2) Die Kaufpreisdifferenz ermittelt sich aus dem Kaufpreis der Weiterveräußerung und den zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung wertgesicherten Kaufpreis, den die Gemeinde an den Grundeigentümer gezahlt hat. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist der Monat der Unterfertigung des Kaufvertrages, mit dem die Gemeinde die Liegenschaft erworben hat, zuzüglich aller Nebenkosten insbesondere Vertragserrichtungskosten, Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, allfällige Vermessungskosten und dem Verkaufspreis abzüglich der Investitionskosten, welche die Gemeinde nachweislich in die Liegenschaft und Gebäude getätigt hat.

§ 11 Kosten

Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieser Vereinbarung in Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren trägt die Gemeinde Sölden. Die Kosten der eigenen Vertretung und Beratung, so auch bei Errichtung und Verhandlung dieses Vertrages, trägt jede Partei selbst.

§ 12 Rechtsnachfolge

Die Bestimmungen dieser Vereinbarung gelten auch für Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf die jeweiligen Rechtsnachfolger des von dieser Vereinbarung betroffenen Grundstückes zu überbinden, gleich wie auf Nutzungsberechtigte im weitesten Sinne, auf Baurechtsnehmer, Superaedifikatsberechtigte, Bestandnehmer.

§ 13 Rücktrittsrecht

Sollte es innerhalb von 3 (drei) Monaten, gerechnet ab beidseitiger beglaubigter Unterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung, nicht zur Erteilung einer rechtskräftigen Baugenehmigung kommen, sind beide Vertragsteile berechtigt, durch einseitige schriftlichen Erklärung gegenüber dem anderen Vertragsteil vom Vertrag zurückzutreten.

§ 14 Höhere Gewalt

- (1) Jede Partei hat für die Nichterfüllung einer ihrer vertraglichen Pflichten nicht einzustehen, wenn und solange ein Fall höherer Gewalt vorliegt. Höhere Gewalt sind alle für die Parteien unabwendbaren Ereignisse, wie z.B. Feuer, Überschwemmung, Krieg und Erdbeben.
- (2) Diese Regelung gilt für alle vertraglichen Pflichten einschließlich Vertragsstrafen und Schadenersatzpflichten.
- (3) Die Partei, die sich auf höhere Gewalt beruft, hat die andere Partei unverzüglich von Beginn und Ende der höheren Gewalt zu benachrichtigen. Sollte die höhere Gewalt länger als 12 Monate dauern, werden beide Parteien eine Entscheidung bezüglich der weiteren Abwicklung des Vertrages treffen.

§ 15 Aufrechnungsverbot

Der Grundeigentümer ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, aus welchem Titel immer, mit Zahlungsverpflichtungen aus dieser Vereinbarung zu kompensieren und aus diesem Grund Zahlungen ganz oder teilweise zurückzuhalten.

§ 16 Allgemeine Vertragsbedingungen

- (1) Die Vertragsparteien können Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung nur mit schriftlicher Einwilligung der jeweils anderen Vertragspartei ganz oder teilweise auf weitere Dritte übertragen.
- (2) Nebenabreden zu dieser Vereinbarung sind im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens zwischen den Vertragsparteien nicht getroffen. Die Vereinbarung tritt mit ihrer Unterzeichnung durch die Vertragsparteien in Kraft.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Zur Wahrung der Form genügt der Austausch inhaltlich übereinstimmender Telefax-Erklärungen oder entsprechender Erklärungen in Textform.
- (4) Eine anfängliche oder nachträgliche Unwirksamkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieser Vereinbarung lässt die Rechtswirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen unberührt. Gleiches gilt im Falle des Auftretens einer oder mehrerer Vertragslücken. Bei Auftreten eines dieser Fälle wird im Wege ergänzender Vertragsauslegung jede unwirksame oder lückenhafte Bestimmung durch eine neue Regelung ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder lückenhaften Bestimmung(en) unter angemessener Berücksichtigung der Interessenlage der Vertragsparteien möglichst nahe kommt.
- (5) Diese Vereinbarung unterliegt österreichischem Recht.
- (6) Miteigentümer am Baugrundstück haften für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Inhalt der gegenständlichen Vereinbarung solidarisch.
- (7) Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus und im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung ist das sachlich und örtlich zuständige Gericht in Innsbruck.

- (8) Zwischen den Vertragsteilen wird vereinbart, dass bezüglich etwaiger geringfügiger Änderungen im Zuge der Ausführung des Projektes, welche durch ihren Inhalt keine Auswirkung auf die Einhaltung der vereinbarten Ziele der örtlichen Raumordnung haben, sich der Grundeigentümer verpflichtet, diese geringfügigen Änderungen der Gemeinde vorzulegen und von dieser in Folge eine Bestätigung der Unbedenklichkeit zum Inhalt der gegenständlichen Vereinbarung iSd § 33 TROG 2011 erfolgt.

Die weiteren in der vorliegenden Vereinbarung angeführten Bestimmungen gelten sinngemäß.

Es wird weiters folgender Vorkaufsrechtseinräumungsvertrag genehmigt:

VORKAUFSRECHTSEINRÄUMUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. der **Gemeinde Sölden**, vertreten durch den Bürgermeister Mag. Ernst Schöpf, sowie zwei Mitgliedern des Gemeindevorstandes, Gemeindestraße 1, 6450 Sölden, bezeichnet im Vertragstext als "*Gemeinde*",

und

2. der **Gletscherblick Bau GmbH**, FN 390604 v, Ramolweg 5, 6456 Obergurgl, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Lukas Scheiber, bezeichnet im Vertragstext als "*Grundeigentümer*",

wie folgt:

...

§ 17 Vorkaufsrechtseinräumung

- (1) Mit diesem Vertrag räumt der Grundeigentümer am Gst 5243/1 in EZ _____ GB Sölden der Gemeinde unentgeltlich das VORKAUFSRECHT iSd §§ 1072 ABGB ein. Die Vertragsteile treffen gem. § 1078 ABGB hinsichtlich dieses Vorkaufsrechts die besondere Verabredung, dass das Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden eingeräumt wird, somit auch für Schenkungen und Übertragungen im Zuge von Erbteilungsübereinkommen. Dieses Vorkaufsrecht umfasst auch die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen einer Gesellschaft, in deren Eigentum dieses Grundstück steht.
- (2) Die Vertragsteile vereinbaren für die Ausübung des Vorkaufsrechts für alle Veräußerungsarten, somit auch für Schenkungen, den nachstehenden Kaufpreis:
- a. Der vereinbarte Kaufpreis setzt sich aus dem Bodenwert in der Höhe der angemessenen Grundkosten lt. Wohnbauförderung sowie dem Bauwert nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes zusammen. Der Bauwert der baulichen Anlagen ist nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 zu bestimmen. Hierbei sind erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten und der Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör zu berücksichtigen, sofern dies nicht schon bei den

Ansätzen der üblichen Baukosten bei der Ermittlung des Bauwertes Berücksichtigung findet. Diese höheren Kosten sind auf Verlangen der Gemeinde bzw. des Sachverständigen vom Eigentümer nachvollziehbar in schriftlicher Form nachzuweisen. Dieser bestimmte Kaufpreis wird durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen ermittelt.

- b. Sollten sich die Vertragsteile nicht auf die Person eines Sachverständigen einigen, ist der Sachverständige aus der Sachverständigenliste des Oberlandesgerichtes Innsbruck auf Antrag einer Partei vom Vorsteher des für die Gemeinde Sölden zuständigen Bezirksgerichtes zu ernennen.
- (3) Die Vertragsteile vereinbaren, dass für den Fall der Nichtausübung dieses Vorkaufsrechts, der Grundeigentümer die Veräußerung an einen Dritten nur unter der Bedingung vornimmt, dass der Dritte als Käufer der Gemeinde das hier vereinbarte Vorkaufsrecht einräumt.
 - (4) Die Gemeinde nimmt die Einräumung dieses Verkaufsrechts an, welches im Grundbuch sichergestellt wird.
 - (5) Die Gemeinde verpflichtet sich nach Ablauf von 25 Jahren gerechnet ab Unterfertigung dieses Vertrages durch die Gemeinde auf jederzeitiges Verlangen des Grundeigentümers in die Löschung dieses Vorkaufsrechts einzuwilligen und die hierfür erforderlichen Erklärungen in der zur Löschung des Vorkaufsrechtes erforderlichen Form abzugeben. Dies binnen 4 Wochen nach Aufforderung durch den Grundeigentümer, wobei die Kosten für die Löschung die Gemeinde Sölden zu tragen hat.

Die weiteren in der vorliegenden Vereinbarung angeführten Bestimmungen gelten sinngemäß.

4 Flächenwidmungsänderungen

4.1 Widmungsänderung im Bereich der Gp. .1325 KG Sölden (Karlsruher Hütte) - neuerliche Beschlussfassung

AL Scheiber Franz berichtet, dass von der Raumordnungsabteilung ein neuerlicher Beschluss des Gemeinderates verlangt wurde, da der Umweltbericht des Raumplaners noch einmal überarbeitet werden musste. Bei diesem Verfahren beträgt die Auflagefrist 6 Wochen.

Der Gemeinderat beschließt:

Gemäß §§ 64 Abs. 1 und 3 und 65 Abs. 5 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 in Verbindung mit § 6 Tiroler Umweltprüfungsgesetz wird der Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der neu vermessenen Bp. .1325 KG Sölden während sechs Wochen zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

Der Auflegung hat eine Kundmachung im Boten für Tirol und eine Verlautbarung in einem täglich landesweit erscheinenden periodischen Druckwerk voranzugehen.

Im Rahmen des Auflegungsverfahrens erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 6 Abs. 1 Tiroler Umweltprüfungsgesetz.

Gemäß § 6 Abs. 4 Tiroler Umweltprüfungsgesetz werden folgende Daten bekannt gegeben:

Im Hinblick auf ein Erweiterungsvorhaben bei der im Freiland gelegenen Langtalereckhütte wurde um eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der neu vermessenen Bp. .1325 an-
gesucht, da das Zubauvorhabens über die im Freiland zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten hinausgeht.

Die maßgebenden Unterlagen – Pläne, Erläuterungsbericht, Umweltbericht – liegen am nachstehend beschriebenen Ort während der Amtsstunden zur nachstehend angeführten Zeit zur Einsichtnahme auf:

Ort: Gemeindeamt Sölden, Gemeindestraße 1, 6450 Sölden, Bauamt, 1. Obergeschoß

Zeit: 04. Juli 2013 bis 16. August 2013, jeweils von Montag bis Freitag, 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, sowie jeweils am Donnerstag, 16.00 bis 18.00 Uhr

Die maßgeblichen Unterlagen können auch im Internet unter <http://www.soelden.tirol.gv.at> eingesehen werden.

Die Öffentlichkeit, das heißt jedermann steht das Recht zu, bis spätestens eine Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben. Die schriftliche Stellungnahme ist an die Gemeinde Sölden, Gemeindestraße 1, 6450 Sölden zu richten. Öffentlichkeit sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften des Handelsrechts. Zur Öffentlichkeit zählen auch der Landesumweltanwalt sowie einschlägige Nichtregierungsorganisationen, wie insbesondere Umweltorganisationen. Umweltorganisation ist ein Verein oder eine Stiftung, dessen (deren) vorrangiger Zweck der Schutz der Umwelt ist und der (die) gemeinnützige Ziele verfolgt.

4.2 Widmungsänderung im Bereich der neu vermessenen Gp. .1353 KG Sölden (Hotel Hochfirst, Gurglerstraße 123)

GR Ing. Gerhard Gstrein berichtet, dass es beim gegenständlichen Umwidmungswunsch um infrastrukturelle Maßnahmen geht und der Bauausschuss diese befürwortet hat. Da die Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung noch fehlt, soll derzeit nur die Auflage und zu einem späteren Zeitpunkt die endgültige Genehmigung erfolgen.

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 113 Abs. 3 und 4 iVm § 70 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011, LGBl. Nr. 56 und § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 – TROG 2006, LGBl. Nr. 27, den Entwurf vom 13.06.2013, Projektnummer SÖL\13014\fwpaend, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Sölden im Bereich der neu vermessenen Gp. .1353 KG Sölden durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderungen des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Sölden vor:

Umwidmung im Bereich der Gp. .1353 KG Sölden von derzeit Tourismusgebiet bzw. Freiland in „Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb mit max. 180 Betten und max. 95 Räumen zur Beherbergung von Gästen“ gemäß § 48 TROG 2011

Personen, die in der Gemeinde Sölden ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Gemeinde Sölden eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, steht das Recht zu, bis

spätestens eine Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

4.3 Widmungsänderung im Bereich der Gp. 3174/2 KG Sölden (Tennisplatz)

Im Bereich des Tennisplatzes ist eine kleine Abänderung notwendig, da der ursprünglich für die Schlagwand vorgesehene Bereich sich im Ruhegebiet Stubai Alpen befunden hätte.

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 113 Abs. 3 und 4 iVm § 70 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011, LGBL. Nr. 56 und § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 – TROG 2006, LGBL. Nr. 27, den Entwurf vom 06.05.2013, Projektnummer SÖL\13015\fwpaend, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Sölden im Bereich der Gpn. 3174/2, 3185/3 und der Gp. 3187 KG Sölden durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderungen des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Sölden vor:

Umwidmung von Teilflächen der neu vermessenen Gp. 3174/2 bzw. einer Teilfläche der Gp. 3187 (diese wird zur bereits vermessenen Gp. 3174/2 dazu vereinigt) KG Sölden von derzeit Freiland bzw. Tourismusgebiet in Sonderfläche „Tennisplatz“ gemäß § 50 TROG 2011 und Umwidmung einer Teilfläche der neu vermessenen Gp. 3185/3 KG Sölden von Sonderfläche Tennisplatz in „Tourismusgebiet“ gemäß § 40 Abs. 4 TROG 2011.

Personen, die in der Gemeinde Sölden ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Gemeinde Sölden eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, steht das Recht zu, bis spätestens eine Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Gleichzeitig wird gemäß § 113 Abs. 3 iVm § 70 Abs. 1 lit. a TROG 2011 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes 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.

5 Bebauungspläne

5.1 1. Änderung des allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes A96/E1 Untergurgl 4 – Waldesruh

Durch die geringfügige Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll die Errichtung einer Wohnung für die Kinder ermöglicht werden. Im Bauausschuss wurde dazu die Zustimmung signalisiert.

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 66 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBL. Nr. 56, den Entwurf über die 1. Änderung des ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Gp. 4922/3 KG Sölden laut planlicher und schriftlicher Darstellung des DI Reinhard Falch „1. Änderung A96/E1 Obergurgl 4 - Waldesruh“ durch vier Wochen hindurch vom 20.06.2013 – 18.07.2013 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wurde gemäß § 66 Abs. 2 TROG 2011 der Beschluss des Bebauungsplanes ge-

fasst. Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflagefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hiezu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird. Personen, die ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Sölden haben, und Rechtsträger, die in der Gemeinde Sölden eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, steht das Recht zu, bis spätestens eine Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

5.2 Bebauungsplan B116/E1 Innerwald 4 - Arnold Otto

Zum Bebauungsplan Innerwald berichtet GR Ing. Gstrein, dass mehrere Besichtigungen an Ort und Stelle stattgefunden haben und nach Alternativlösungen gesucht wurde. Da keine Möglichkeit dafür gefunden wurde, liegt nun als Kompromissvorschlag der Bebauungsplan Innerwald unter Einbindung der angrenzenden Grundbesitzer Kneisl Bernhard und Gritsch Manfred vor. Es wird dabei allen die gleiche Möglichkeit zur Bebauung eingeräumt. Im Bauausschuss wurde weiters besprochen, dass die Abtretung von zusätzlichem Grund für den öffentlichen Weg im Bereich der bestehenden Mistlege erst dann zu erfolgen hat, wenn die landwirtschaftliche Tätigkeit nicht mehr ausgeübt wird.

GV Hans Grüner teilt mit, dass die Straße vom Anfang bis Ende abgegangen wurde und jeder Grund für den Weg zur Verfügung gestellt hat. Er sehe nicht ein, warum hier eine Ausnahme gemacht werde und nicht die Grundabtretung Voraussetzung für den Bebauungsplan ist. Er werde jedenfalls auf der gegenüberliegenden Seite die Stahlsäulen an der Grundgrenze setzen. Zudem würden bei einer Unterschriftenaktion viele gegen dieses Vorhaben unterschreiben.

GR Thomas Grüner teilt mit, dass er nichts gegen den Bebauungsplan hat. Die Abtretung von Grund an den öffentlichen Weg habe jedoch gleichmäßig von allen zu erfolgen, was jedoch hier nicht der Fall sei.

GR Ing. Gerhard Gstrein berichtet, dass es nur um die Abtretung im Bereich der Mistlege geht, die nicht verändert wird. Wie der Raumplaner DI Reinhard Falch in einer der Bauausschusssitzungen bereits mitgeteilt hat, wäre eine Grundbereinigung mit Gstrein Johann möglich, wenn dieser den Gemeindegrund direkt vor seinem Wohnhaus mit der Fläche entlang des Weges vertauschen würde.

GV Andreas Gstrein bringt vor, dass mehrere Lokalausweise stattgefunden haben. Die Mistlege ist derzeit bereits Bestand. Mit dem Bebauungsplan wird lediglich die Erhöhung des Wirtschaftsgebäudes und damit eine Verbesserung der Bewirtschaftungssituation ermöglicht. Es werden keine Betten geschaffen und keine zusätzlichen Stellplätze dadurch benötigt. Da Vorbringen von GV Hans Grüner erfolge aus persönlichen Gründen. Wenn Arnold Otto die Landwirtschaft nicht mehr bewirtschaftet und das Objekt einer anderen Verwendung zuführt, dann müsse er auch den Grund abtreten.

Der Bürgermeister fasst die Wortmeldungen und Meinungen kurz zusammen und ersucht um Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 66 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBl. Nr. 56, den Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes im Bereich der Gpn. .370, .371/1, .371/2, 2076/6 und 2072 KG Sölden laut planlicher und schriftlicher Darstellung des DI Reinhard Falch „B116/E1 Innerwald 4 – Arnold Otto“ durch vier Wochen hindurch vom 20.06.2013 – 18.07.2013 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wurde gemäß § 66 Abs. 2 TROG 2011 der Beschluss des Bebauungsplanes gefasst. Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflagefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hiezu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird. Personen, die ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Sölden haben, und Rechtsträger, die in der Gemeinde Sölden eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, steht das Recht zu, bis spätestens eine Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

6 Grundangelegenheiten

6.1 Genehmigung des Kaufvertrages Gemeinde Sölden mit Carola Jenewein, Auweg 8

Der Gemeinderat beschließt, den vorliegenden Kaufvertrag, abgeschlossen zwischen der Gemeinde Sölden und Frau Carola Jenewein, 640 Sölden, Auweg 8, wie folgt zu genehmigen:

Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 25.09.2012 verkauft und übergibt die Gemeinde Sölden lt. Vermessungsurkunde des DI Roman Markowski vom 18.12.2012, GZl. 57155.1/12, die Teilfläche (1) von 63 m² aus Gst 2348/2 und (3) von 62 m² aus Gst 6716/2 an die Käuferin Carole Jenewein und letztere kauft und übernimmt den Kaufgegenstand in ihr Alleineigentum. Die Trennfläche 2 wird mit dem öffentlichen Weg Gst 6939 vereinigt. Der Teilfläche (2) wird als öffentliches Gut (Wege) gewidmet; der Teilfläche 3 wird die Widmung als öffentliches Gut (Wege) aberkannt; die Teilfläche Der vereinbarte Kaufpreis beträgt € 15,00 pro m², sohin für die Gesamtfläche von 125 m² € 1.875,00.

Die weiteren im vorliegenden Tauschvertrag angeführten Bestimmungen gelten sinngemäß.

6.2 Genehmigung des Kaufvertrages Gemeinde Sölden mit Gamper Andreas, Gaisbergweg 16

Der Gemeinderat beschließt, den vorliegenden Kaufvertrag, abgeschlossen zwischen der Gemeinde Sölden und Herrn Gamper Andreas, 6456 Obergurgl, Gaisbergweg 16, wie folgt zu genehmigen:

Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 25.09.2012 verkauft und übergibt die Gemeinde Sölden lt. Vermessungsurkunde des Zivilgeometers DI Roman Markowski vom 24.04.2013, GZl. 57255/13, das neu gebildete Grundstück 5173/17 von 271 m² an den Käufer Andreas Gamper und letzterer kauft und übernimmt den Kaufgegenstand in ihr Alleineigentum. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt € 178,00 pro m², sohin für die Gesamtfläche von 271 m² € 48.238,00.

Die weiteren im vorliegenden Tauschvertrag angeführten Bestimmungen gelten sinngemäß.

6.3 Genehmigung des Kaufvertrages Gemeinde Sölden mit der Sport Brugger GmbH, Dorfstraße 98

Der Gemeinderat beschließt, den vorliegenden Kaufvertrag, abgeschlossen zwischen der Gemeinde Sölden und der Sport - Brugger GmbH, 6450 Sölden, Dorfstraße 98, wie folgt zu genehmigen:

Die Gemeinde Sölden verkauft und übergibt die Gpo. 1920/78 von 674 m² an die Käuferin Sport – Brugger gmbH und letztere kauft und übernimmt den Kaufgegenstand in ihr Alleinei-

gentum. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt € 63,30 pro m², sohin für die Gesamtfläche von 674 m² € 42.664,20.

Die weiteren im vorliegenden Tauschvertrag angeführten Bestimmungen gelten sinngemäß.

6.4 Genehmigung des Tausch- und Kaufvertrages Gemeinde Sölden mit Glanzer Nikolaus, Riml Werner, Falkner Klaus ua.

Mit dem vorliegenden Tausch- und Kaufvertrag wird die Grundangelegenheit beim Tennisplatz endgültig bereinigt.

Der Gemeinderat beschließt, den vorliegenden Tausch- und Kaufvertrag im Bereich der Tennisanlage Sölden wie folgt zu genehmigen:

Auf Grundlage der Vermessungsurkunde des DI Roman Markowski vom 03.12.2012, GZl. 57127.1/12, wird folgende Tauschabrede getroffen:

1. übergibt Herr Nikolaus Glanzer das aus Gst-Nr 3185/3 neu vermessene Trennstück (8) von 6 m² aus seiner Liegenschaft in EZ 963 GB 80110 Sölden an die Gemeinde Sölden in Tausch, und
2. übergibt die Gemeinde Sölden im Gegenzug aus Gst-Nr 3174/2 das neu vermessene Trennstück (7) im Ausmaß von 37 m² aus ihrer Liegenschaft in EZ 1491 GB 80110 Sölden an Herrn Nikolaus Glanzer;
3. übergibt Herr Werner Riml das aus Gst-Nr 3186/1 neu vermessene Trennstück (5) von 186 m² und das aus Gst-Nr 3187 neu vermessene Trennstück (6) von 532 m² aus seiner Liegenschaft in EZ 90030 GB 80110 Sölden an die Gemeinde Sölden in Tausch, und
4. übergibt die Gemeinde Sölden im Gegenzug aus Gst-Nr 3288/1 das neu vermessene Gst-Nr 3288/9 im Ausmaß von 484 m² aus ihrer Liegenschaft in EZ 195 GB 80110 Sölden an Herrn Werner Riml;
5. übergibt Herr Klaus Falkner das aus Gst-Nr 3186/2 neu vermessene Trennstück (4) von 35 m² aus seiner Liegenschaft in EZ 1703 GB 80110 Sölden an die Gemeinde Sölden in Tausch, und
6. übergibt die Gemeinde Sölden im Gegenzug aus Gst-Nr .1260 ein erst zu vermessendes Trennstück und zwar die nicht verbaute Fläche im nördlichen Bereich des Gst-Nr .1260 im Ausmaß von rund 35 m² aus ihrer Liegenschaft in EZ 196 GB 80110 Sölden an Herrn Klaus Falkner.

Die Vertragsparteien nehmen die Tauschgegenstände wechselseitig in ihr Alleineigentum bzw. Miteigentum.

Weiters verkaufen und übergeben hiemit aufgrund der Vermessungsurkunde des DI Roman Markowski vom 03.12.2012, GZl. 57127.1/12 die Miteigentümerinnen, Frau Theresia Barbara Günther und Frau Mag. Helene Steger – Holzknecht, das aus Gst-Nr 3174/1 neu vermessene Trennstück (10) von 73 m² aus ihrer Liegenschaft in EZ 90033 GB 80110 um den einvernehmlich festgesetzten Kaufpreis von € 145,00 pro m², sohin für die Gesamtfläche von 73 m² mit € 10.585,00 an die Käuferin Gemeinde Sölden.

Die weiteren im vorliegenden Vertrag angeführten Vertragsbestimmungen gelten sinngemäß.

6.5 Dienstbarkeitsbestellungsvertrag Gemeinde Sölden - TIWAG (Pegelmessstelle Schmiedhof)

Zum vorliegenden TIWAG-Dienstbarkeitsbestellungsvertrag wird auf die zwei unterschiedlichen Gemeinderatsbeschlüsse vom 17.11.2009 (Festlegung einer einmaligen Entschädigung) und vom 03.07.2012 (Festlegung eines monatlichen Entschädigungsbetrages) für die Pegelmessanlage Schmiedhof hingewiesen.

Der Gemeinderat beschließt, dass der Zweitbeschluss vom 03.07.2012 mit den dort fixierten Preisen anzuwenden ist.

6.6 Genehmigung der Wegvermessung im Bereich der Gp. 6775/1 und .1326 lt. Vermessung AVT GZl. 57231.1/13

Laut dem vorliegenden Vermessungsplan ist die Wegverbreiterung vor dem Hotel Jenewein in Obergurgl vorgesehen.

Der Gemeinderat beschließt, die Vermessung lt. Teilungsplan des DI Roman Markowski vom 10.04.2013, GZl. 57231.1/13, zu genehmigen. Aus Gst .1326 wird die Trennfläche 1 von 27 m² abgetrennt und mit Gst 6775/1 vereinigt. Die Trennfläche 1 wird als öffentliches Gut (Wege) gewidmet.

6.7 Genehmigung der Wegvermessung im Bereich Gst 740 und 6686 - lt. Vermessung AVT GZl. 57231.2/13

Bei der gegenständlichen Vermessung handelt es sich um die Wegverbreiterung beim Neubau „Alpenlodge“.

Der Gemeinderat beschließt, die Vermessung lt. Teilungsplan des DI Roman Markowski vom 17.04.2013, GZl. 57231.2/13, zu genehmigen. Aus Gst 740 wird die Trennfläche 1 von 36 m² abgetrennt und mit Gst 6686 vereinigt. Die Trennfläche 1 wird als öffentliches Gut (Wege) gewidmet.

7 Wohnungsansuchen Mehrzweckgebäude Vent, Wohnanlage Pitze und Wohnanlage Wildmoos

GR Makarius Fender berichtet über die Beratungen bei der Sitzung des Ausschusses für Bildung, Familie und Wohnbau zur Vergabe von freien Wohnungen in der Gemeinde Sölden:

1) Mehrzweckgebäude Vent:

In Vent hat Herr Brodman Peter, Spiegelbachweg 5, um die freie Wohnung Top 3 angesucht (beschäftigt im Hotel Post). Diese Wohnung sollte jedoch noch angeschaut werden, da hier größere Reparaturen notwendig sind. Nach Meinung des Ausschusses sollte vorläufig für 1 Jahr die Vermietung der Wohnung erfolgen.

2) Wohnanlage Pitze:

In Pitze II wird die Wohnung von Rebecca Gstrein per 1.8.2013 frei und in Pitze III die Wohnung von Klotz Helen (spätestens per 1.9.2013). Derzeit gibt es 3 Bewerber für diese Woh-

nungen:

Pansi Michael (Ansuchen vom 26.04.)

Falkner Gabriel (Ansuchen vom 03.05.)

Thaler Lisi (Ansuchen aus familiären Gründen vom 15.05.)

Der Wohnungsausschuss hat sich mit den Ansuchen ebenfalls beschäftigt und laut den bisher verwendeten Kriterien wird vorgeschlagen, die Wohnung in Pitze III an Lisi Thaler (Familien werden bevorzugt - zieht mit ihren Sohn in diese Wohnung) und die Wohnung in Pitze II an Michael Pansi (Reihung nach Datum des Ansuchens).

GR Makarius Fender berichtet auch, dass bei frei werdenden Wohnungen immer alle vorge-merkten Mietinteressenten angeschrieben werden und erst dann die Sitzung des Ausschusses erfolgt.

Der Ausschuss schlägt weiters vor, Herrn Falkner Gabriel die freien Wohnungen in der Wohnanlage Wildmoos (Top 4 bzw. Top 11) anzubieten.

Der Gemeinderat beschließt, die freien Wohnungen entsprechend dem vorgetragenen Vorschlag des Ausschusses für Bildung, Familie und Wohnbau zu vergeben und zuzuteilen.

8 Bericht Wohnbau Kaisers und Wohnblock Obergurgl

GR Makarius Fender berichtet, dass im Anschluss an die Bauausschusssitzung am 07.06.2013 eine Besprechung mit dem Raumplaner DI Reinhard Falch stattgefunden hat. Dort wurden die Vorgaben für das zur Bebauung anstehende Gebiet in Sölden – Kaisers fixiert. Inzwischen wurde auch bereits der errichtete Damm eingemessen und es steht etwas mehr Grundfläche für die Bebauung zur Verfügung. Offen ist derzeit noch die Entscheidung des BG Silz zum geplanten Grundankauf von der Familie Manuela Arnold. Ohne eine Entscheidung kann hier nicht weitergearbeitet bzw. die finalen Vorgaben nicht an die eingeladenen Bauträger vorgegeben werden.

Vorgesehen wäre, dass die Ausschreibung im September/Oktober 2013 erfolgt und im Jahr 2014 mit dem Bau des 1. Wohnblocks begonnen werden kann (Fertigstellung 2015).

An die Gemeinderäte richtet er die Bitte, dass diese allfällige Interessenten an ihn verweisen, da er eine laufende Liste führt und zu Besprechungen nur die vorgemerkten Bürger auch eingeladen werden können. Derzeit sind 20 Interessenten auf dieser Liste zu finden.

Zur Situation bei der Wohnanlage in Obergurgl informiert er, dass über Vorschlag von GR Thomas Grüner eine neuerliche Bewerbung des Projektes erfolgen soll. Der Wohnbauträger hat inzwischen mit dem Land als Förderstelle abgeklärt, dass die Unterteilung des Gebäudes in verkaufte Wohnungen und vermietete Wohnungen möglich ist (Besprechung hat dazu Ende Mai stattgefunden). Es hat sich dabei herausgestellt, dass die Variante „Mietkauf“ eindeutig besser gefördert wird. Voraussetzung für die Kaufvariante ist auch, dass alle Interessenten die Voraussetzung nach den Wohnbauförderkriterien erfüllen müssen. Es wurde auch eine neue Kalkulation zu den Mietpreisen vorgenommen und diese würden nun für die 3-Zimmer Wohnung ca. € 771,-- und für die 4-Zimmer Wohnung ca. € 890,-- inklusive aller Kosten und inkl. MwSt. betragen.

Im Juli wird der Wohnbauträger daher noch einmal dazu eine Information der ursprünglichen Interessenten und der Bevölkerung zu den neuen Möglichkeiten machen.

9 Richtigstellung im Protokoll vom 25.09.2012 - Punkt 7.4

Der Gemeinderat beschließt im Protokoll vom 25.09.2012 auf Seite 15 Pkt. 7.4 folgende Richtigstellung vorzunehmen:

.....

BM Schöpf berichtet, dass schon mit dem Tourismusverband über

.....

10 Anträge, Anfragen, Allfälliges

10.1 Ansuchen Grundbenützung Soukopf Klaus

BM Ernst Schöpf berichtet, dass Herr Soukopf Klaus um die Benützung einer Teilfläche der Gp. 1920/1 im Bereich der Schihütte für die Aufstellung von Schießscheiben (Bogenschießen) angesucht hat. Dies soll im Rahmen der vom Tourismusverband angeregten Bewerbung von Themen für den Sommertourismus erfolgen.

GV Andreas Gstrein bringt dazu vor, dass über diese Benützung zuerst der Ausschuss der Agrargemeinschaft zu befinden hat.