

# Niederschrift

31. Gemeinderatssitzung  
30.10.2019



Bezirk Kitzbühel | A-6345 Kossen | Dorf 14  
Sachbearbeiter: Dr. Bernhard Penz

T (05375) 6201-10 | F (05375) 6201 – 29  
amtsleitung@koessen.tirol.gv.at

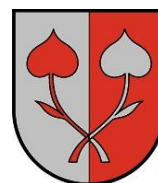
## Anwesende:

### **Vorsitzender:**

### **Gemeinderäte:**

Bürgermeister Reinhold Flörl

Bürgermeister-Stellvertreterin Maria-Elisabeth Dünser, Adam Aigner, Martin Dagn, Daniel Dax, Franz Gründler, Andreas Heim, Gertraud Hetzenauer, Markus Hetzenauer, Martina Keiler, Johann Knoll, Peter Landmann, Viktoria Mühlberger, Erwin Schweinester, Hans-Peter Schwentner, Johann Schwentner



### **Entschuldigt:**

### **Ersatz:**

Emanuel Daxer

Wolfgang Brünoth (Ersatz für Emanuel Daxer)

### **Beginn:**

### **Ort:**

### **Protokoll:**

20:00 Uhr

Sitzungszimmer des Gemeindeamtes Kossen

Dr. Bernhard Penz

**Ende:** 22:01 Uhr

## Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der 30. GR-Sitzung vom 25.09.2019.
2. Beratung und Beschlussfassung über den Verkauf von Liegenschaften im Siedlungsgebiet Schwabenfeld.
3. Beratung und Beschlussfassung über die Erlassung einer Verordnung über die Festsetzung der Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe aufgrund des § 4 Abs 3 des Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz, LGBI.Nr. 79/2019.
4. Beratung und Beschlussfassung über die Einräumung einer Dienstbarkeit zugunsten der TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG zur Verlegung, Benützung und Erhaltung von Starkstromkabeln auf EZ 781, GB 82109 Kossen.
5. Berichte des Bürgermeisters, der Ausschussobleute und der ReferentInnen.

6. Anträge, Anfragen und Allfälliges.

**Verlauf:**

Der Bürgermeister begrüßt die Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

**1. Genehmigung der Niederschrift der 30. GR-Sitzung vom 25.09.2019.**

Die Niederschrift wird mit 17:0 Stimmen genehmigt.

**2. Beratung und Beschlussfassung über den Verkauf von Liegenschaften im Siedlungsgebiet Schwabenfeld.**

Der Bürgermeister berichtet, dass sich die Interessenten

- |                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| • Elvin Kazimli/Dorf 11      | GSt.Nr. 2338/15 |
| • Josef Bachmann/Sonnfeld 11 | GSt.Nr. 2338/24 |

für den Erwerb eines Siedlungsgrundstückes im Ortsgebiet Schwabenfeld angemeldet haben.

Diese Anträge wurden in der 30. Gemeindevorstandssitzung vom 21.10.2019 vorberaten und bestehen dazu keine Bedenken, weil die zugrundeliegenden Bedingungen für den Erwerb einer Liegenschaft eingehalten werden.

Nach Beratungen beschließt der Gemeinderat einstimmig mit 17:0 Stimmen, dass mit diesen Interessenten Kaufverträge über den Verkauf der angeführten Liegenschaft zu einem Preis von € 175,--/m<sup>2</sup> abgeschlossen werden können.

**3. Beratung und Beschlussfassung über die Erlassung einer Verordnung über die Festsetzung der Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe aufgrund des § 4 Abs 3 des Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz, LGBl.Nr. 79/2019.**

Der Bürgermeister führt aus, dass das Gesetz über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz – TFWAG) mit 08.05.2019 beschlossen und mit 05.07.2019 kundgemacht wurde. Obwohl dieses Gesetz erst mit 01.01.2020 in Kraft tritt, sind die Tiroler Gemeinden bereits jetzt schon ermächtigt, eine Verordnung über die Festsetzung der Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe mit Inkraftsetzung am 01.01.2020 zu erlassen.

Als ergänzende Hintergrundinformation weist der Bürgermeister darauf hin, dass in der Gemeinde Kössen 306 genehmigte Freizeitwohnsitze dokumentiert sind – dies entspricht einem Anteil von rund 15% an Wohnsitzen im Gemeindegebiet. Diese Freizeitwohnsitze weisen im Bereich der Nutzfläche eine Bandbreite von weniger als 30m<sup>2</sup> bis mehr als 250m<sup>2</sup> auf, wobei im Durchschnitt die Nutzfläche pro Freizeitwohnsitzobjekt bei rund 80m<sup>2</sup> liegt. Basierend auf dieser Nutzfläche von 80m<sup>2</sup> bewegt sich die, aufgrund § 4 Abs 3 des Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetzes, LGBl.Nr. 79/2019, vorgesehene jährliche Abgabenhöhe für Freizeitwohnsitze in einer Bandbreite von mindestens € 290,-- bis höchstens € 700,--.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist für die Festlegung der Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe a) auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde und b) auf die finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Freizeitwohnsitze Bedacht zu nehmen.

**a) Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde Kössen:**

Zu allererst ist zu berücksichtigen, dass der für die Gemeinde Kössen gemäß § 39 VRV 2015 mit Stand April 2017 (!) festgelegte Basispreis nicht mehr die im Gemeindegebiet vorherrschenden Grundstückspreise richtig abbildet. So ist im Ortskern der Gemeinde Kössen derzeit bei einem unbebauten als Wohngebiet gewidmeten Grundstück von einem Verkehrswert von € 400,-- bis € 500,-- pro m<sup>2</sup> Grundfläche auszugehen. Beispielsweise wurde im Kalenderjahr 2019 eine Liegenschaft mit vorhandenem Altbstandsgebäude außerhalb des Ortskerns zu einem Verkaufspreis von € 300,-- pro m<sup>2</sup> veräußert. Bereits vor einigen Jahren hat die Gemeinde Kössen außerhalb des Ortskerns im Sinne einer bodensparenden Wohnraumschaffung ein Siedlungsgebiet mit rund 30 Baugründen mit einer Grundfläche von jeweils rund 400m<sup>2</sup> erschlossen. Sogar für diese Baugrundstücke, die erschließungstechnisch eine optimale Projektrealisierung darstellen und auf Basis eines gesondert festgelegten Kriterienkatalogs vergeben werden, ist seitens der Gemeinde Kössen ein Verkaufspreis von aktuell € 175/m<sup>2</sup> vorgesehen, welcher damit auch über den gemäß § 39 VRV 2015 mit Stand April 2017 (!) festgelegte Basispreis liegt.

Der Kaufpreis von genehmigten Freizeitwohnsitzen liegt erheblich über den für im Ortskern der Gemeinde Kössen befindlichen unbebauten als Wohngebiet gewidmeten Grundstücken, weil einerseits in der Gemeinde Kössen keine neuen Freizeitwohnsitze genehmigt werden dürfen und andererseits aufgrund der Nähe zur Stadt Kitzbühel die Nachfrage hoch ist.

**b) finanzielle Belastungen der Gemeinde Kössen durch Freizeitwohnsitze:**

Zusätzlich ist bei der Festlegung der Abgabenhöhe auf die finanzielle Belastung der Gemeinde Kössen durch Freizeitwohnsitze Bedacht zu nehmen. Freizeitwohnsitze stellen für eine Gemeinde eine doppelte finanzielle Herausforderung dar. Einerseits werden einnahmenseitig bei der Ermittlung der Abgabenertragsanteile die Nutzer von Freizeitwohnsitzen mangels einer Hauptwohnsitzmeldung nicht berücksichtigt. Andererseits stellen Freizeitwohnsitze eine höhere finanzielle Belastung für Gemeinden dar, da bei der Gestaltung und Instandhaltung von Infrastruktur und Verwaltungseinrichtungen die Freizeitwohnsitze ständig miteinzubeziehen sind.

Demgemäß ist auch die Zielsetzung des Gesetzes über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe darauf gerichtet, den Gemeinden, die durch Freizeitwohnsitze mangels einer Berücksichtigung bei den Abgabenertragsanteilen finanziell belastet sind, zusätzliche Einnahmemöglichkeiten zur Abdeckung der Kosten für Infrastruktur und Verwaltungseinrichtungen zu bieten. An Abgabenertragsanteilen hat die Gemeinde Kössen im Kalenderjahr 2018 für jeden Hauptwohnsitz einen Betrag von rund € 800,-- erhalten. Unter einer vorsichtigen und realitätsnahen Annahme, dass im Durchschnitt 1,5 Hauptwohnsitz-Meldungen der Gemeinde Kössen für jeden Freizeitwohnsitz an Abgabenertragsanteilen entgehen, ist von einem jährlichen Fehlbetrag von rund € 1.200,-- an Abgabenertragsanteilen pro Freizeitwohnsitz auszugehen. Einnahmenseitig bedeutet dies bei 306 genehmigten Freizeitwohnsitzen einen jährlichen Fehlbetrag von gesamt rund € 370.000,--.

Die zusätzliche finanzielle Belastung für Gemeinden bedingt durch Freizeitwohnsitze im Bereich Gestaltung und Instandhaltung von Infrastruktur und Verwaltungseinrichtungen weist vielfache Ausgestaltungen auf. So ergeben sich zusätzliche finanzielle Belastungen und erhebliche Vorhaltekosten durch entsprechend größere Dimensionierung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen – wie beispielsweise Wasserversorgung, Oberflächenentwässerung, Abwasserbeseitigung, Abwasserreinigungsanlage, Straßennetz (rund 80 Kilometer) der Gemeinde Kössen, etc., welche auf die volle Benützung bzw. Belegung der Hauptwohnsitze samt Berücksichtigung aller Freizeitwohnsitze ausgelegt sein müssen. Herausfordernd ist dabei, dass

Freizeitwohnsitze hauptsächlich in der Ferienzeit, an Feiertagen und an Wochenenden benützt werden. In dieser Zeit ist die Infrastruktur der Gemeinde aber ohnehin bereits durch die starke Inanspruchnahme des touristischen Angebotes der Gemeinde Kössen erheblich ausgelastet. Um eine Vorstellung über das durch Freizeitwohnsitze bedingte Ausmaß der zusätzlichen Maßnahmen im Bereich Infrastruktur und Verwaltungseinrichtungen zu bekommen, genügt der Vergleich, dass die in der Gemeinde Kössen bestehenden rund 300 genehmigten Freizeitwohnsitze, der Gesamtanzahl an Wohnsitzen von kleineren Tiroler Gemeinden entsprechen.

Der Vollständigkeit halber ist in diesem Zusammenhang anzuführen, dass die Gemeinde Kössen im Jahre 2018 (wie auch in den Vorjahren) einen siebenstelligen Euro-Betrag für Infrastruktur und Verwaltungseinrichtungen investierte. Dazu zählen beispielsweise Aufwendungen für öffentliche Ordnung und Sicherheit mit Präventionsmaßnahmen im Bereich Naturgefahren sowie Feuerwehren, Sport- und Freizeitanlagen, Kunst, Kultur, Gesundheit, ärztliche Versorgung, Sozialsprengel, Straßeninfrastruktur/Straßenbau, Straßenreinigung (inkl. Winterdienst), Telekommunikation mit Breitband, ÖPNV, Förderung der Tourismuswirtschaft (Loipenbewirtschaftung, Wanderwege,...), Park- und Gartenanlagen, Spielplätze, öffentliche Beleuchtung, Bauhof. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang der mit Fördergeldern des Bundes und Landes sowie unter finanzieller Beteiligung der Gemeinde Kössen – seit der verheerenden Hochwasserkatastrophe im Jahre 2013 – mit einem Volumen von rund EUR 22 Mio. realisierte Hochwasserschutz, den es laufend und künftig zu warten und Instand zu halten aber auch zu erweitern gilt. Diese laufenden und künftigen Maßnahmen stellen für die Gemeinde Kössen eine herausfordernde finanzielle und organisatorische Belastung dar.

Wie allgemein bekannt ist, stehen diese Infrastruktur und Verwaltungseinrichtungen selbstverständlich auch jenen Personen gleichermaßen zur Verfügung, in deren Eigentum/Besitz sich ein Freizeitwohnsitzobjekt befindet.

Zusammenfassend ist daher zur Festlegung der Abgabenhöhe für Freizeitwohnsitze festzuhalten, dass bei Berücksichtigung der beiden Basisfaktoren a) Verkehrswert und b) finanzielle Belastung maßgeblich ist, dass einerseits der derzeitige Verkehrswert für als Wohngebiet gewidmete und unbebaute Grundstücke mit € 400,-- bis € 500,-- pro m<sup>2</sup>, den 2- bis 3-fachen des für die Gemeinde Kössen gemäß § 39 VRV 2015 mit Stand April 2017 festgelegte Basispreis entspricht und zusätzlich, andererseits der mangels einer Hauptwohnsitzanmeldung für Eigentümer/Besitzer von Freizeitwohnsitzobjekten resultierende Fehlbetrag an Abgabenertragsanteilen von € 1.200,-- pro Jahr und pro Freizeitwohnsitzobjekt, den für ein Freizeitwohnsitzobjekt mit einer Nutzfläche von 80m<sup>2</sup> geregelten jährlichen Höchstsatz von € 700,-- erheblich übersteigt.

Es ist daher jedenfalls sachlich gerechtfertigt, dass mit Gültigkeit für das gesamte Gemeindegebiet Kössen bei der Festlegung der jährlichen Abgabenhöhe, aufgrund der, gemäß § 4 Abs 3 des Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetzes, LGBl.Nr. 79/2019, vorgesehenen Bandbreite, der Höchstsatz mit Wirkung ab 01.01.2020 verordnet wird.

Nach kurzer Beratung beschließt der Gemeinderat mit 17:0 Stimmen auf Grund des § 4 Abs. 3 des Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetzes, LGBl. Nr. 79/2019, folgende

## **Verordnung über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe**

### **§ 1**

#### **Festlegung der Abgabenhöhe**

Die Gemeinde Kössen legt die Höhe der jährlichen Freizeitwohnsitzabgabe einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet

- a) bis 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit € 240,--,
  - b) von mehr als 30 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit € 480,--,
  - c) von mehr als 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit € 700,--,
  - d) von mehr als 90 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit € 1.000,--,
  - e) von mehr als 150 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit € 1.400,--,
  - f) von mehr als 200 m<sup>2</sup> bis 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit € 1.800,--,
  - g) von mehr als 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit € 2.200,--,
- fest.

## § 2

### Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit 01. Jänner 2020 in Kraft.

#### **4. Beratung und Beschlussfassung über die Einräumung einer Dienstbarkeit zugunsten der TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG zur Verlegung, Benützung und Erhaltung von Starkstromkabeln auf EZ 781, GB 82109 Kössen.**

Der Vorsitzende informiert über die Kabelverlegung der TIWAG auf Liegenschaften der Gemeinde Kössen und der dafür erforderlichen Zustimmung. In der Vergangenheit wurde diese Zustimmung immer erteilt. Dafür erhält die Gemeinde eine Entschädigung; zudem verpflichtet sich die TIWAG zur Asphaltierung.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig mit 17:0 Stimmen die Dienstbarkeit zugunsten der TIWAG zur Verlegung, Benützung und Erhaltung von Starkstromkabeln auf EZ 781 GB 82109 Kössen einzuräumen und den vorliegenden Dienstbarkeitszusicherungsvertrag beglaubigt zu unterfertigen.

#### **5. Berichte des Bürgermeisters, der Ausschussobleute und der ReferentInnen.**

Der Bürgermeister informiert die Mitglieder des Gemeinderates, dass der jeweilige Budgetbedarf bis spätestens 08.11.2019 dem Gemeinde-Finanzverwalter verbunden mit aussagekräftigen Unterlagen bekannt zu geben ist. Demgemäß sind erforderlichenfalls noch Sitzungen in den einzelnen Ausschüssen durchzuführen, wobei dafür nicht mehr viel Zeit bleibt.

Bürgermeister-Stellvertreterin Marissa Dünser informiert über „Zsommkemma im Advent“ und der regen Beteiligung von Privaten und Vereinen bei diesem Vorhaben.

GR Gertraud Hetzenauer berichtet, dass Sonja Ottenbacher, am Sonntag, den 3.11. um 17:00 Uhr im Sitzungssaal der Raiffeisenbank Kössen-Schwendt einen Vortrag zum Thema „Wertschätzung“ abhält und Interessierte zu dieser Veranstaltung herzlich eingeladen sind.

GR Hans Knoll berichtet über die Vorauswahl der Material-Oberfläche bei der Gehsteiggestaltung, der Ausführung der Sitzbänke und der Planung der Beleuchtung. Unabhängig von der endgültigen Zeitschiene zur Umsetzung der Alleestraßen-Sanierung durch das Land Tirol wird der Ortsentwicklungs-Ausschuss die weitere Projekt-Umsetzung fortführend planen. Die Details werden im Rahmen der Gemeinde-Versammlung am 20.11. präsentiert.

Der Eislaufplatz wird wieder beim Raiffeisenparkplatz aufgebaut, die Eröffnung ist für den 22.11. vorgesehen und ist „Barnie“ wieder Betreiber des Eislaufplatzes. Dankenswerterweise stellt die Raiffeisenbank Kössen-Schwendt den erforderlichen Platz wieder zur Verfügung.

Im Herbst werden noch die drei Gemeinde-Plakatwände erneuert.

Tassen für Warmgetränke wurden angekauft und stehen für Vereine und Veranstalter kostenlos zur Verfügung, wobei ein Pfand für jede verliehene Tasse von EUR 2,-- eingehoben und bei Rückgabe der Tassen retourniert wird.

GR Daniel Dax informiert über die mehrtägige Durchführung der Billiard-Bundesliga-Meisterschaft im Veranstaltungszentrum Kaiserwinkl mit der damit verbundenen Medienpräsenz für den Austragungsort Gemeinde Kössen und den zu erwartenden Zuschauerinteresse.

GR Adam Aigner berichtet über die Ausschwemmungen bei einer Fußgängerbrücke beim Weißenbach und über die notwendigen Grabungsarbeiten zur Regulierung des Bachbettes beim Weißenbach. Abschließend wird über die mögliche Realisierung der Gehweganbindung der Siedlung Schwabenfeld an das Ortszentrum diskutiert.

## **6. Anträge, Anfragen und Allfälliges.**

Der Bürgermeister freut sich über die derzeit laufenden und zügig voranschreitenden Abbrucharbeiten beim Sporthotel Tyrol. Er betont, dass dies das Produkt von optimaler Zusammenarbeit von Bürgermeister, Gemeindeverwaltung (insbesondere dem Bauamt), hochbautechnischen Sachverständigen und BH Kitzbühel ist. Weiters informiert der Bürgermeister über die geplante Gemeindeversammlung am 20.11.2019, wobei nähere Informationen über das Gemeindesekretariat übermittelt werden. Er ersucht die Mitglieder des Gemeinderates nach Möglichkeit vollzählig teilzunehmen.

Am Sonntag sind zur Feier des Kameradschaftsbund für die Kranzniederlegung beim Kriegerdenkmal alle Gemeinderäte herzlich eingeladen.

Auf Frage von GR Adam Aigner berichtet der Bürgermeister, dass zum Straßenbauprojekt Gehweg Erlau am 13.11.2019, die mündliche Verhandlung zur Durchführung des Enteignungsverfahrens, angesetzt ist.

GR Hans Knoll informiert über die GriaßDi!-Generalversammlung am Mittwoch, den 06.11.2019, und freut sich auf rege Teilnahme von Gemeinderäten.

GR Erwin Schweinester informiert, dass aufgrund des hervorragenden Wahlergebnisses der ÖVP 12 zusätzliche Wahlbeisitzer gegenüber der BH Kitzbühel bekanntgegeben werden müssen. Die Fraktionen sind dazu aufgerufen, jeweils vier zusätzliche Vertreter gegenüber GR Erwin Schweinester namhaft zu machen.

Der Bürgermeister schließt die GR-Sitzung nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen um 22:01 Uhr.

Protokoll:

Dr. Bernhard Penz

Der Bürgermeister:

Die Mitglieder des Gemeinderates:

Reinhold Flörl