

23. Gemeinderatssitzung 02. Oktober 2024

Beschlüsse zum Hotelprojekt Tragstätt gefasst

Die Gemeinderäte beschlossenen die Anerkennung des Nachweises der Gesamtfinanzierungsbestätigung über die Höhe der Baukosten der geplanten Hotelanlage, die notwendigen Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes einschließlich der Reduzierung der Bettenzahl auf 300 sowie die Verwendung des Verkaufserlöses.

Im Mittelpunkt der Gemeinderatssitzung standen die Beschlüsse zur Umsetzung des 5-Sterne-Hotelprojekts des Investors Nedko Mladenov auf dem gemeindeeigenen Grundstück Tragstätt. Das Bauvolumen umfasst ein Haupthaus, fünf Chalets mit insgesamt maximal 300 Betten sowie ein Personalwohnhaus mit maximal 61 Wohnungen. Die ursprüngliche Bettenanzahl wurde vom Investor aufgrund der Vorgabe der Tiroler Landesregierung ohne Kaufpreisminderung von 350 auf maximal 300 Betten und die Anzahl der Chalets von 10 auf 5 reduziert.

Nachweis über 82,7 Millionen Baukosten erbracht

Eine Grundvoraussetzung für den Vollzug des Kaufvertrages war u.a. der ausreichende Nachweis der Gesamtfinanzierungsbestätigung über die Höhe der Baukosten der geplanten Hotelanlage bis 31.12.23. Ein unabhängiger gerichtlich beeidete Sachverständiger bestätigte nach Prüfung der Unterlagen die Plausibilität der vorgelegten Gesamtfinanzierung über die geschätzten Baukosten von rund 82,7 Millionen Euro durch Eigen- und Fremdkapital. "Die Finanzierungsbestätigung übersteigt die geschätzten Baukosten um rund 5,7 Millionen Euro", führte Amtsleiter Kaspar Danzl aus. Zuvor hatte sich der Gemeindevorstand in zwei Sitzungen intensiv mit den gesamten Finanzierungsunterlagen auseinandergesetzt. Ein zusammenfassender Bericht sowie die Prüfungsunterlagen und Stellungnahmen des Sachverständigen wurden allen Gemeinderäten unter Hinweis auf ihre Verschwiegenheitspflicht vorab übermittelt.

Gegenstimmen von Grüne und Stephanie Pletzenauer

GRin Stephanie Pletzenauer (parteilos) und die Grünen bezweifelten die vom Projektanten bekanntgegebene Höhe der Baukosten, die rechtliche Auslegung des Vertrages und kritisierten, dass der unabhängige gerichtlich beeidete Sachverständige Unterlagen vom Investor nachgefordert hat. "Wir sind nicht gegen das Hotel, aber nicht an diesem Standort", bemerkten die beiden Gemeindevertreter Christian Waltl und Alexander Jurescha (Grüne). "Da bis 31.12.23 nicht alle notwendigen Unterlagen vorlagen, wäre das eine Möglichkeit gewesen, aus dem Vertrag auszusteigen", meinte Vizebürgermeister Hannes Fleckl (Grüne). Bürgermeister Walter Astner (Liste Fieberbrunn) und Vizebürgermeister Thomas Wörgetter (Wir für Fieberbrunn – JUF) wiesen diese Ansicht entschieden zurück: "Der Sachverständige hat sehr gründlich gearbeitet, was in unserem Sinne ist, und noch zusätzliche Informationen besonders hinsichtlich der Bonität eingeholt. Fakt ist, dass noch nie ein Hotelinvestor so gründlich durchleuchtet wurde wie die Mladenov Group." Die Anerkennung des Nachweises der Gesamtfinanzierung über die Baukosten der geplanten Hotelanlage wurde mit den Gegenstimmen der Grünen und Stephanie Pletzenauer mehrheitlich (11:6) beschlossen.

Flächenwidmung und Bebauung geregelt

Die notwendige Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie die Erlassung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls mehrheitlich mit den Gegenstimmen der Grünen und von Stephanie Pletzenauer (parteilos) beschlossen. Neu festgelegt wurde dabei die Bettenobergrenze mit maximal 300 sowie die Errichtung eines Personalhauses mit maximal 61 Wohnungen.

Weitere Absicherung für Gemeinde mehrheitlich beschlossen

Auch bei der Abstimmung über den Nachtrag zum Kaufvertrag stimmten Grüne und Stephanie Pletzenauer dagegen. Mit dem Nachtrag wurden alle bisher aufschiebenden Bedingungen aufgehoben. Stattdessen verpflichtet sich der Investor zu einem Veräußerungs- und Belastungsverbot bis zum Vorliegen der erstinstanzlichen behördlichen Genehmigungen (längstens bis zum 30.06.27), das bei Zuwiderhandlung mit einer Konventionalstrafe von 1,25 Mio. Euro belegt ist. Darüber hinaus sichert sich die Gemeinde ein Wiederkaufsrecht für die Liegenschaft in Höhe von 2 Mio. Euro, wenn nicht innerhalb von 18 Monaten nach Rechtskraft der behördlichen Genehmigungen mit der Bebauung begonnen wird.

Einstimmigkeit bei Verwendung von Verkaufserlös

Einstimmigkeit herrschte beim gemeinsamen Antrag von "Liste Fieberbrunn", "Wir für Fieberbrunn - JUFI" sowie "Gemeinsam für Fieberbrunn" über die Verwendung des Verkaufserlöses des Tragstätt-Areals in der Höhe von 3,9 Millionen Euro abzüglich KÖST. "Das Geld wird größtenteils zur Schuldentilgung verwendet, um mit der geplanten Betriebsansiedlung wieder ausreichend finanziellen Freiraum für die anstehenden Großprojekte Feuerwehrzentrale, Hochwasserschutz, Übersiedlung der Musikkapelle und des Musikpavillons mit Ortskerngestaltung, Investitionen in die Pflege sowie notwendige Sanierungen von Gemeindegebäuden zu haben", erklärt Bürgermeister Walter Astner.

Verschuldungsgrad sinkt auf 33,3 Prozent

Mit 75 Prozent des Verkaufserlöses werden Darlehen für Kindergarten, Pflegeheim und angekaufte Grundstücke (insgesamt 2,724 Mio. Euro) getilgt. Der Verschuldungsgrad der Gemeinde sinkt damit bei Zugrundelegung des Basisjahrs 2023 von 56,4 Prozent auf 33,3 Prozent. Mit den verbleibenden 900.000 Euro wird eine Rücklage gebildet, um sonst schwer finanzierbare Investitionen in die Sanierung von Gemeindegebäuden zu ermöglichen. "Als Beispiele können hier die Mittelschule, die Volksschulen oder das Aubad genannt werden", erklärt Bgm. Walter Astner. In welche Gemeindegebäude investiert wird, entscheidet der Gemeinderat. Allerdings erst, wenn der Verkaufserlös geflossen ist, die Genehmigungen der Widmungsänderung und der Baubescheid für das Hotelprojekt vorliegen und im Fall des Aubades die Höhe der Landeszuschüsse feststeht.

Bürgermeister Walter Astner wies abschließend darauf hin, dass die Nächtigungszahlen im Pillerseetal 1990/91 bei 1.095.000 lagen, 2022/23 bei 991.000 und eine regionale Tourismusstudie die Wichtigkeit eines touristischen 5-Sterne-Leitbetriebes für das gesamte Pillerseetal im Jahr 2023 nochmals bestätigte.

Neue leistbare Wohnungen im Ortsteil Neumoos

Einstimmig beschlossen die Gemeinderäte die notwendige Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie die Erlassung eines Bebauungsplanes zur Realisierung einer Wohnhausanlage im Bereich Neumoos. Es entstehen 33 Eigentumswohnungen verteilt auf drei Wohnhäuser mit 2 Tiefgaragen, wobei die Hälfte der gesamten Wohnfläche des Projektes der Wohnbauförderung unterliegt und von der Gemeinde vergeben wird. Zusätzlich werden weitere 25% der Wohnfläche einem Preisdeckel unterliegen und einem befristeten Vorschlagsrecht der Gemeinde unterliegen.

Kurz notiert

- **Erster Teil der Sanierung der Mittelschule abgeschlossen**

In den Sommerferien konnte der erste Teil der Sanierung der Mittelschule pünktlich zum Schulbeginn erfolgreich abgeschlossen werden. Im West- und Osttrakt wurden die Umkleieräume saniert. Im Osttrakt wurden die WC-Anlagen in allen drei Geschossen erneuert. Alle Klassenräume wurden brandschutztechnisch optimiert. Die Aulen wurden teilweise vergrößert und mit feuerfesten Sitztribünen ausgestattet. Im Erdgeschoss wurden die Räume der ehemaligen Polytechnischen Schule zu Aufenthaltsräumen für die schulische Tagesbetreuung umgebaut. Die Bibliothek wurde modernisiert und in den ehemaligen Computerraum der Polytechnischen Schule verlegt. Die Beleuchtung wurde teilweise auf LED umgestellt. Die Planungen für die weitere Sanierung im nächsten Sommer stehen bereits in den Startlöchern.

- **An Hochwasserschutz wird gearbeitet**

Das Hochwasserschutzprojekt wurde den betroffenen Grundeigentümern vorgestellt. Außerdem wurde eine weitere Untersuchung des Pletzerbaches als möglicher zusätzlicher Retentionsraum in Auftrag gegeben. "Das ist ein Zwischenstand. Das Thema ist sehr komplex, wir sind laufend dabei, die Hochwassersituation zu verbessern und Lösungen zu erarbeiten, die die Sicherheit der Bürger gewährleisten und auch die Interessen der Grundeigentümer berücksichtigen", so Bürgermeister Walter Astner.

- **Freibadareal wird rückgebaut**

Die Projektgruppe Freibad beschäftigt sich mit der Nachnutzung des Freibadareals. "Uns liegen zwei tolle, aber sehr unterschiedliche Projekte vor. Keines davon sieht jedoch die Nutzung der bestehenden Infrastruktur (wie Schwimmbecken) mit Ausnahme des Sprungturms vor", so Sprecher der Projektgruppe GR Stefan Valenta (Wir für Fieberbrunn – JUFI). Der Gemeinderat beschloss einstimmig, das Freibadareal bis auf den Sprungturm rückzubauen, um im Frühjahr mit der Umsetzung einer Nachnutzung beginnen zu können.

- **Fuß- und Radwegekonzept wird erstellt**

Nach einer Befragung von 250 Personen zu Gefahrenstellen und einem Startworkshop wird vom Büro für Verkehrsplanung "komobile" ein umfangreiches Fuß- und Radwegekonzept ausgearbeitet, berichtete der Ausschussobmann für Mobilität und Dorfentwicklung, Vizebürgermeister Hannes Fleckl (Grüne).

