



NIEDERSCHRIFT

über die am Montag, den 27.09.2021, um 20:15 Uhr im Pfarrsaal abgehaltene, öffentliche 10. Sitzung der Gemeindevertretung Mellau.

Anwesend: Bgm. Tobias Bischofberger, Vzbgm. Daniel Broger, Jürgen Haller, Judith Bischof, Mag. Gerhard Wüstner, Gerhard Felder, Benedikt Natter, Johannes Gasser (ab 20:35 Uhr), Albert Hager, Werner Bischof, Thomas Übelher, EM Sven Matt, EM Otmar Natter, EM Lothar Kündig

Entschuldigt: GV Heike Fink, Julia Rogelböck, Ludwig Natter, Philipp Zünd

Zuhörer: 8

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der 9. Gemeindevertretungssitzung vom 30.08.2021
3. Verordnung zur Erlassung einer Bausperre für Investorenmodelle
4. Gewährung einer Abstandsnachsicht für Bauvorhaben auf GST385/1 gegenüber Gemein-
destraße GST 2456/1
5. Berichte
6. Allfälliges

TOP 1) Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Bürgermeister Tobias Bischofberger eröffnet die 10. Gemeindevertretungssitzung zur festgesetzten Zeit mit einem Gruß an alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

TOP 2) Genehmigung der Niederschrift der 9. Gemeindevertretungssitzung vom 30.08.2021

Das GV-Protokoll zur 9. Gemeindevertretungssitzung wird einstimmig genehmigt.

TOP 3) Verordnung zur Erlassung einer Bausperre für Investorenmodelle

Auf der letzten Sitzung wurde bereits öffentlich über das Aufkommen der Investorenmodelle diskutiert. Im letzten Monat wurden zahlreiche Gespräche geführt (u.a. mit Raumplanungsabteilung und Büro Falch, Landeck) und es sind auch viele Rückmeldungen aus der Bevölkerung gekommen, ob die Gemeinde etwas dagegen unternehmen kann. In der letzten Sitzung wurde von der Gemeindevertretung ein klarer Auftrag an den Bürgermeister erteilt, alle Möglichkeiten auszuschöpfen um gegen Investorenmodelle vorzugehen, da der Druck weiter zunimmt. Mittlerweile haben bereits einige Gemeinden eine Bausperre verordnet (Lech, Damüls, Kleinwalsertal). Dies ist ein möglicher Weg, um zumindest Zeit zu gewinnen, sich intensiv (z.B. im Rahmen des REP-Prozesses) damit auseinanderzusetzen und hoffentlich einen Nachdenkprozess sowie eine Gesetzesänderung einzuleiten.

Die Problematik der Investorenwohnung ist, dass diese oftmals als Anlageobjekt gesehen wird. Die Interessen zwischen Betreiber und Wohnungsbesitzer gehen mittelfristig auseinander (eventuell Eigennutzung oder Wertanlage). Da die Gesetzgebung die Wohnungsbesitzer schützt, ist z.B. die Zustimmung aller Miteigentümer bei Reinvestitionsmaßnahmen notwendig. Weiters steht hier nicht die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund, sondern möglichst viel Erlös zu lukrieren.

Die Gemeinde Mellau und die bestehende touristische Beherbergungsstruktur - deren Wichtigkeit für die Gemeinde sich in der Beschäftigungs- und Betriebsstättenanzahl niederschlägt - wird durch Wohnungseigentumsmodelle sowie andere Formen der gewerblichen Beherbergung von Gästen in Gebäuden mit mehr als zwei selbständigen Wohneinheiten, die Preisentwicklung der Grundstücke, die Anreizsysteme zu illegaler Nutzung von „Investorenmodellen“ und die fehlenden Möglichkeiten zur Kontrolle und Sanktion in ihrer gewachsenen Struktur gefährdet.

Das Büro Falch, das bereits intensiv mit den Investorenmodellen und Bausperren in Lech befasst war, empfiehlt der Gemeinde Mellau, die Prüfung und Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes sowie insbesondere die Prüfung und Erarbeitung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der Raumplanungsziele sowie einer zweckmäßigen Bebauung. Die für die Rechtssicherheit dieser Verordnungen notwendigen Grundlagenhebungen sind mit erheblichem Zeitaufwand verbunden. Um die dafür erforderliche Zeit zu gewinnen, soll eine zeitlich befristete Bausperre verordnet werden.

Der Bürgermeister bringt die Verordnung über die geplante Bausperre in Mellau zur Kenntnis. Geltungsbereich sind jene Flächen des Gemeindegebiets, welche als Baufläche gewidmet sind. Die Bausperre gilt konkret für die Errichtung von Wohnungseigentumsmodellen sowie andere Formen einer gewerblichen Beherbergung in Gebäuden mit mehr als zwei selbständigen Wohneinheiten (nicht Wohnanlagen, Einfamilienwohnhäuser und Doppelhäuser). Die Verordnung gilt 2 Jahre, außer sie wird vorher aufgehoben. Die Zeit ist umgehend zu nützen, um Teilbebauungspläne oder Raumplanungsinstrumente zu prüfen und auszuarbeiten und damit Gewerbebetriebe und den Tourismus langfristig abzusichern. Im Vordergrund

möglicher Investments sollte die Investition in einen Gewerbebetrieb und nicht der Kauf eines Appartements bzw. Wohnungseigentum – z.B. zur möglichen Eigennutzung als Ferienwohnung – sein.

Es geht bei dieser Verordnung darum, dass die Gemeinde zumindest die Chance erhält, der Fehlentwicklung, die nun leider sehr kurzfristig auch in Mellau akut geworden ist, mit raumplanerischen Mitteln entgegenwirken zu können. Von Seiten des Betreibers ist zwar das Bekenntnis da, keine kalten Betten zu schaffen, allerdings fehlt auch dem Betreiber die Handhabe den Gewerbebetrieb nachhaltig abzusichern. Der Bürgermeister ist der Meinung, dass miteinander auf Augenhöhe geredet werden muss um gemeinsam eine Lösung zu finden. Klar ist der Gemeindevertretung aber, dass die Situation im Tourismusbereich nicht einfach ist. Derzeit ist die Personalsuche schwierig, außerdem bedeutet ein Hotelbetrieb auch quasi rund um die Uhr Arbeit. Am vergangenen Freitag hat mit den Tourismusgemeinden gemeinsam bereits eine Diskussion zu diesem Thema im Landhaus stattgefunden. Wesentlich war bei dieser Diskussion, dass die Eigennutzung im Bereich der gewerblichen Beherbergung möglichst untersagt werden muss, und es ein Parifizierungsverbot bzw. einen Schutz gewerblicher Beherbergungsbetriebe vor Zerstückelung geben soll (ähnlich wie in Bayern) sowie die Kontrolle vereinfacht und abgestimmt wird.

Dass das Investorenmodell in einem gewerblichen Betrieb auch in Mellau konkret zu einem Thema wird, hat der Bürgermeister erst im Juli mitbekommen und hat bereits vor seinem Urlaub das Gespräch mit der Betreiberseite gesucht und sich nach dem Urlaub sofort intensiv damit auseinandergesetzt. Allerdings ist das Ganze sehr schwierig zu entscheiden, da Druck sowohl von Betreiberseite als auch von der Bevölkerung kommt. Jedenfalls ist eine Entwicklung da, die dringenden Handlungsbedarf bedeutet. Der Bürgermeister geht auch auf die Rückmeldung ein, warum die Gemeinde versucht, in Privateigentum einzugreifen. Als Gebietskörperschaft muss die Gemeinde bei Fehlentwicklungen eingreifen. Hier geht es auch um die Signalwirkung, dass man diese Investorenmodelle nicht möchte und dass es notwendig ist, dass Gemeinde und Betreiber gemeinsam einen Weg suchen und möglichst an einem Strang ziehen um kalte Betten auch mittel- und langfristig zu verhindern.

Der Bürgermeister erteilt dem als Zuhörer anwesenden Betreiber Werner jun. Zünd das Wort. Dieser meint, dass es definitiv kein Hotel mehr geben wird und er nach dem Winter keine Gastronomie mehr anbieten werde. Auch die Verträge wurden bereits gekündigt. An dem Projekt werde schon länger gearbeitet und ohne den Umbau stehe man im nächsten Jahr mit nichts da. Sie selber möchten ebenfalls keine kalten Betten schaffen, sondern Ferienwohnungen vermieten. Mehr als die Hälfte der Wohnungen soll im Eigenbesitz bleiben. Sie sind nicht davon ausgegangen, dass bei der Bauverhandlung irgendetwas schief laufen könnte.

Der Bürgermeister betont, dass der Gemeinde die schwierige Situation der Familie bekannt ist. Es muss aber versucht werden, mit Raumplanungsinstrumenten eine Lösung zu finden, um die Gewerbebetriebe auch langfristig abzusichern. Auch hat das Ganze eine tourismuspolitische Dimension, die unbedingt landesweit angegangen werden muss. Und das Ganze braucht vor allem auch Zeit.

GV Benedikt Natter meint, dass auf der letzten Sitzung die Gefahr gesehen wurde, dass dieses Modell in Mellau Schule macht. Die Gemeindevertretung muss auf die Entwicklung der Gemeinde schauen. Wenn es kein Hotel mehr gibt, fehlen die Einnahmen. Auch Gäste, die in Apartments wohnen, haben dann keine Möglichkeit mehr Essen zu gehen.

GV Albert Hager hat Verständnis für die Situation des Betreibers, meint aber, dass der Verkauf der Apartments das Problem ist und nicht die Vermietung. Vor 10 Jahren wären solche Maßnahmen auch für die Betreiberfamilie vermutlich unvorstellbar gewesen.

Bgm. Tobias Bischofberger stellt den Antrag, der Verordnung über die Bausperre für Investorenmodelle die Zustimmung zu erteilen. Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

TOP 4) Gewährung einer Abstandsnachsicht für Bauvorhaben auf GST 385/1 gegenüber Gemein- destraße GST2456/1

Claudio Bösch und Kamila haben um die Errichtung eines Einfamilienhauses („Tiny House“) auf GST 365/1 (zukünftig GST 365/6) angesucht. Dem ganzen ging ein längerer Prozess mit dem Gestaltungsbeirat einher. Bei diesem Projekt wird der Mindestabstand zum Gehsteig/Gemeindestraße nicht eingehalten. Von Seiten der Nachbarn wurde bereits eine Abstandsnachsicht erteilt. Der Bürgermeister präsentiert den Lageplan des beabsichtigten Neubaus.

Der Bürgermeister stellt den Antrag der Abstandsnachsicht für dieses Bauvorhaben zuzustimmen. Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

TOP 5) Berichte

Corona

Die Zahlen sind derzeit rückläufig, die Mellauer Impfquote liegt bei 61,44%. Ein gemeinsamer Postwurf aller witus-Bürgermeisterinnen und Gemeindeärztinnen ist in Ausarbeitung. Kostenloser Impfcheck (in Abstimmung mit der Gemeindeärztin) für Seniorinnen im Rahmen des Seniorausfluges.

Personelles

Die Stelle im Gemeindesekretariat wurde mit Katja Wirth nachbesetzt. Sie wird am 01.10.2021 beginnen. Die Personalentwicklung im Bereich Gemeindeamt, Tourismusbüro wird derzeit bearbeitet (Aufgabenbereiche, Funktionen etc.). Die Anschaffung einer Zeiterfassung wurde im Vorstand beschlossen. Eine gemeinsame Arbeitszeitenrichtlinie in Abstimmung mit den anderen witus-Gemeinden ist in Ausarbeitung.

Wegwart Hans Schwarzmann möchte schrittweise seine Aufgaben abgeben – Andreas Rüb konnte als Helfer/zukünftiger Nachfolger gefunden werden. Um eine geordnete Übergabe zu machen, werden beide eine Zeit lang parallel angestellt sein. Zuletzt wurde der Steg im Bereich Dös neu gemacht. Dank an Hans Schwarzmann und Gerwin Natter für die Arbeiten.

Da die Loipenpräparierung im letzten Winter sehr aufwändig war, wird für die heurige Saison Gerhard Breuß als Unterstützung beschäftigt.

Pumptrack

Eröffnung ist am 1. Oktober 2021 von 15 bis 18 Uhr mit kleinem „Kids-Workshop“. Die Bewirtung erfolgt durch den FC Mellau. Dank an den Miteinanderausschuss mit Obmann Daniel Broger für die Unterstützung.

Tourismus

Die Nächtigunzzahlen im August waren besser als erwartet. Propel-Conference in Mellau findet von heute an bzw. die nächsten Tage im Dorfsaal statt, weshalb auch die heutige Sitzung der Gemeindevertretung im Pfarrsaal war (Auftaktveranstaltung der Konferenz im Foyer des Dorfsaales).

Loipenbeschneigung Tanna

Bescheid für die Grabungsarbeiten wird erwartet.

In der Mellen

Reaktion von Günter Morscher ist heute erfolgt. Der Ball liegt nun klar beim Projektbetreiber. Projekt mit 3 Baukörpern wird weiterverfolgt (Geschäft für Sport Broger im EG, Büro Morscher im OG). Ca. 23 Woh-

nungen für Miete/Mietkauf/Eigentum. Das Oberflächenwasserprojekt soll bis Ende Oktober vorliegen. Der Wunsch von Günter Morscher für den Start des Auflageverfahrens Ende November hängt vom Stand des Oberflächenwasserprojektes ab.

Neuer Postenkommandant Bezau/Geschwindigkeit im Ort

Als neuer Postenkommandant wurde Markus Engelhardt bestellt. Die Kontrolle der Geschwindigkeitsbegrenzung im Ort wurde bereits vom Bürgermeister angesprochen. Es erfolgt ein eigener Termin dazu.

Bericht Prüfungsausschuss/Abgabenprüfung

Obmann Benedikt Natter berichtet über die am 13.09.2021 stattgefundene Halbjahresprüfung. Es wurde der Halbjahresstand per 30.06. geprüft und auf die Überschreitungen sowie auch insbesondere die Entwicklung der Gemeindeabgaben eingegangen. Zum 30.06. betrug der Saldo der Finanzierungsrechnung - € 149.000 und der Saldo der Ergebnisrechnung - € 201.000. Auch verschiedene Fragen wurden beantwortet. Geplant war, auch auf den Prüfbericht der Gemeinde Fußach einzugehen, aus Zeitgründen wurde dies aber verschoben und wird nun an einem eigenen Abend behandelt. Der Bürgermeister bedankt sich bei Obmann Benedikt Natter für die gewissenhafte Prüfung des Gemeindehaushalts.

Neubau Zufahrtsbrücke

Nächster Schritt: Termin mit Verkehrsplaner wird aktuell koordiniert. Einreichung ist im November 2021 geplant.

Berichte Fachausschüsse

Werden in der Oktobersitzung erfolgen – bitte vorbereiten.

TOP 6) Allfälliges

Die nächste Sitzung der Gemeindevertretung ist am 25.10.2021 geplant.

Vizebürgermeister Daniel Broger spricht der Feuerwehr ein großes Dankeschön für den Einsatz beim Brand in der Parzelle Hirschlitten aus. Es ist sehr lobenswert, dass alles sehr gut funktioniert hat. Kommandant Werner Bischof berichtet, dass Bezau und Reuthe alarmiert wurde, damit auch untertags genug Atemschutzträger vorhanden sind.

GV Mag. Gerhard Wüstner weist auf die Probleme am Arbeitsmarkt, insbesondere im Tourismusbereich hin und fragt an, ob von politischer Seite hier etwas gemacht werden kann und auch das Kontingent an ausländischen Fachkräften zur Verfügung steht. Der Bürgermeister meint, dass ein Gespräch mit dem Fachgruppenvorsteher geplant ist und das Thema bereits bei den Landesräten deponiert und in der Region diskutiert wurde.

Zuhörer Christian Moosbrugger weist darauf hin, dass die Leitschiene zwischen Hirschlitten und Rosenberg im Winter für Glatteis sorgt, da ein Teil der Straße ganztätig im Schatten der Leitschiene liegt.

Christian Moosbrugger fragt weiters an, wann die Brücke in der Achsiedlung umgesetzt wird. Der Bürgermeister meint, dass bis zum November die Einreichplanung fertiggestellt werden soll und das Projekt weiter vorangetrieben wird.

Ende: 21:40 Uhr

Der Bürgermeister

(Tobias Bischofberger)

Der Schriftführer

(Lukas Metzler)