

Ergebnisprotokoll

Arbeitskreis „Wohnen, Raumordnung und Ressourcen“ am Mittwoch, 05.06.2019

Datum	05.06.2019
Zeit	19:00 – 21:00 Uhr
Ort	Gemeinde Reith bei Kitzbühel, Kulturhaus
TeilnehmerInnen	<ul style="list-style-type: none"> • Andreas Meikl • Birgit Moraw • Johanna Moraw • Klaus Schuster • Manuel Krabichler • Margit Ritter • Martin Lintner • Michael Pendl • Rudolf Schuster • Alexander Weitlander (Amtsleiter)
Moderation	<ul style="list-style-type: none"> • Michael Kirchmair, Gemnova • Christian Lechner, GemNova
Protokollführung	Christian Lechner

1. Einleitung und Tagesordnung

Michael Kirchmair begrüßt die Teilnehmer, bedankt sich für die Einladung und stellt sich kurz vor. Anschließend übergibt er das Wort an Christian Lechner, welcher sich ebenfalls kurz vorstellt und die Tagesordnung präsentiert.

Folgende Fragestellungen, die im Zuge des Dorfabends vom 4.4.2019 mit den BürgerInnen erarbeitet wurden, sollen in der Sitzung von dem Arbeitskreis bearbeitet werden:

- Welche Attraktivität kann man schaffen, um die Jugend im Dorf zu behalten?
- Wie kann man allgemeine Interessen über die Interessen eines Einzelnen stellen? (allgemeiner Sozialwohnbau – Beeinspruchung)
- Kann man bei der Wohnraumerweiterung die Bauordnung flexibler gestalten? (Bebauungsplan für nächste Generation)
- Wie kann man Spekulationen und illegale Zweitwohnsitze unterbinden?

Anschließend wird der Ablauf sowie die Fragestellungen kurz erläutert und jede(r) TeilnehmerIn wird weiters gebeten sich kurz vorzustellen und die jeweiligen Erwartungen aus dem Arbeitskreis zu benennen. Michael begrüßt auch den Amtsleiter Alexander Weitlaner, welcher zum Zwecke der „schnellen“ Information an der Sitzung teilnimmt.

Frage 1: Welche Attraktivität kann man schaffen, um die Jugend im Dorf zu behalten?

Jede(r) TeilnehmerIn nimmt spontan mit Ideen und Vorschlägen an der Diskussion teil. Man ist der Meinung, dass es mehrere Punkte zur Steigerung der Attraktivität für ein Festhalten am Wohnort durch die Jugend brauche. Diese reiche von leistbarem Bauland über eine entsprechende Infrastruktur (hier insbesondere der Öffentliche Verkehr) bis hin zu aktivem und gefördertem Vereinsleben und Veranstaltungen. Zum Thema Baulandmobilisierung stellt der Amtsleiter fest, dass derzeit das Örtliche Raumordnungskonzept, welches unter anderem die Grundlage für die Entwicklung des Baulandangebotes darstellt, fortgeschrieben werde. Christian Lechner erklärt Inhalte und Inhalte dieses Planungsinstrumentes. Eine Mobilisierung von Privatgrundstücken wird diskutiert und als sehr schwierig erachtet. Weiters wird die große Anzahl von privaten Zufahrten als negativ erachtet und die Schneeräumung sowie Oberflächenwasserthematik diskutiert.

**Frage 2: Wie kann man allgemeine Interessen über die Interessen eines Einzelnen stellen?
(allgemeiner Sozialwohnbau – Beeinspruchung)**

Bei dieser Frage wird sehr emotional diskutiert. Dass man in einem Rechtsstaat lebe, wo jeder Einzelne seine Rechte wahrnehmen und verteidigen könne, dürfe nicht außer Acht gelassen werden. Die Gemeinde selbst kann oft nur an solchen Parallel- bzw. Rechtsmittelverfahren teilnehmen und muss diese akzeptieren. Im Speziellen angesprochen wird das derzeit laufende Wohnbauprojekt, welches durch Einsprüche von Nachbarn stark verzögert und auch durch weitere Auflagen verteuert wird. Auch die Teilung von Grundstücken nach Verlassenschaftsverfahren wird angesprochen und diskutiert, wobei auch hier ein Eingriff nur schwer (Unbebaubarkeit) bis gar nicht möglich ist. Was die Bewertung von Bestandsbaumassen und den Wiederaufbau von Gebäuden betrifft, kann auch nur im Rahmen der Verordnungen und Gesetze eingewirkt werden. Hier wurden auch die Probleme in Bezug auf die Baumassenbewegung speziell im Tiefbau diskutiert und Christian Lechner hat die Meinung von Alex Weitlaner bestärkt, die Probleme auch an die politische Ebene weiterzutragen und die Möglichkeiten der Einschränkungen im Tiefbau in den jeweiligen Gremien weiterzutragen.

**Frage 3: Kann man bei der Wohnraumerweiterung die Bauordnung flexibler gestalten?
(Bebauungsplan für nächste Generation)**

Die Bauordnung kann nicht subjektiv ausgelegt und dem jeweiligen Wunsch entsprechend interpretiert werden. Dass es immer wieder Diskussionen und gleichzeitig auch klare Bestimmungen gibt ist Fakt. Die Auslegung von Bestandsbaumasse und den Tricks mit denen Planer arbeiten werden im Zuge der Frage erläutert und vom Amtsleiter erklärt.

Frage 4: Wie kann man Spekulationen und illegale Zweitwohnsitze unterbinden?

Dass grundsätzlich von illegalen Freizeitwohnsitzen ausgegangen werden kann ist so nicht richtig – diese Meinung teilen die Diskutanten. Christian Lechner weist auf das Melderecht und Raumordnungsrecht hin, welches getrennt zu betrachten sei. Eine Handhabe gegen Freizeitwohnsitzwidmungen komme dem Gemeinderat zu. Das Meldegesetz werde ausschließlich

vom Bürgermeister vollzogen. Die Tatsache, dass es in Europa eine Aufenthalts- oder auch Eigentumsfreiheit gebe, können nicht außer Acht gelassen werden.

2. Weitere Vorgehensweise

Die Teilnehmer sind mit dem Ergebnis des Abends sehr zufrieden und interessieren sich für eine weitere Arbeitskreissitzung. Diese soll anhand von Zahlen, Daten und Fakten am Entwurf der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes diskutiert werden.

Michael Kirchmair und Christian Lechner beschließen den Abend und bedanken sich für die rege und offene Diskussion.

Ergebnisprotokoll

Arbeitskreis „Wohnen, Raumordnung und Ressourcen“ am Mittwoch, 07.08.2019

Datum	07.08.2019
Zeit	19:30 – 21:30 Uhr
Ort	Gemeinde Reith bei Kitzbühel, Kulturhaus
TeilnehmerInnen	<ul style="list-style-type: none"> • Andreas Meikl • Birgit Moraw • Johanna Moraw (vertreten von Martin Moraw) • Klaus Schuster • Manuel Krabichler (entschuldigt) • Margit Ritter • Martin Lintner • Michael Pendl • Rudolf Schuster • Alexander Weitlander (Amtsleiter)
Moderation	<ul style="list-style-type: none"> • Michael Kirchmair, Gemnova • Christian Lechner, GemNova
Protokollführung	Michael Kirchmair

In der zweiten Arbeitskreissitzung konnte vertieft (aufbauend auf dem Wissen und Austausch vom 1. Arbeitskreis) über die Themen gesprochen werden. Das ÖRK (Örtliche Raumordnungskonzept) der Gemeinde Reith stand dabei im Mittelpunkt. Damit war eine praxisnahe Herangehensweise und Behandlung der Themen möglich.

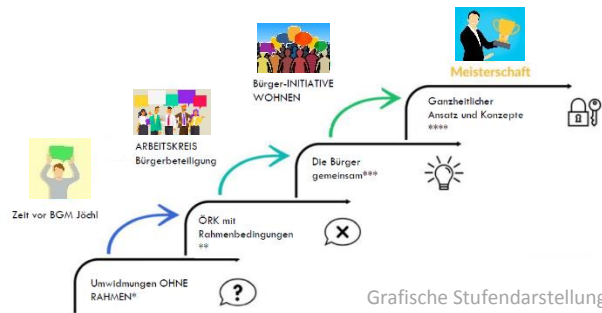
In der Diskussion wurden auch einige Bürgerprobleme diskutiert:

- Wegintressenschaften werden immer schwieriger (Hausbesitzer nicht greifbar, Wissen und Rechtsklarheit oft von den führenden Mitglieder der Wegintressenschaften nicht bekannt)
- Extreme Bauten, speziell Baumasse unter der Erde (bereits für die Zukunft gelöst)
- Unerlaubtes Bauen am Sonntag (Den Bürger aufklären, dass er als Nachbar sehr wohl Möglichkeiten hat und die Gemeinde ihm dabei auch unterstützt)
- Hochwasserprobleme (Abfluss von Wasser in Bezug auf bebaute Fläche = asphaltierte Straßen)
- Rechte als Nachbar bei Bauten:
 - Besitzstörungsklagen (z.B. Baukran schwänkt in Grundstück des eigenen Grundes – ohne Genehmigung)
 - Sonntagsarbeit an Gemeinde melden
 - Baukran auf meinen Grundstück

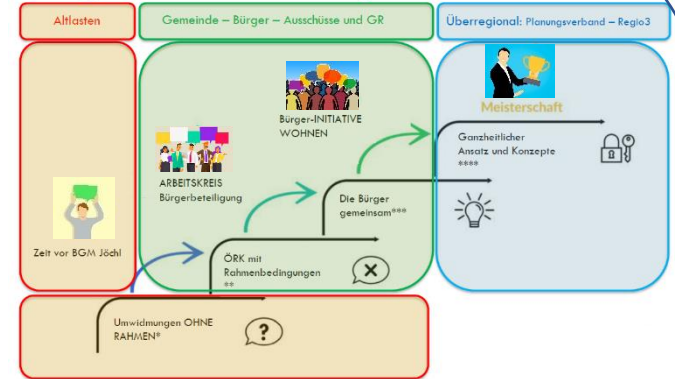
Hier sollten die Möglichkeiten und Rechte des Bürgers durch proaktive Beratung (Bauen am Sonntag) gestärkt werden und auch die Information an wem er sich bei der Gemeinde oder Behörde melden kann, wenn es beim Nachbarschaftsbau zu Problemen kommt.

Um die Vielfalt der Themen und Diskussion im Arbeitskreis greifbar zu machen, hat die GemNova die angesprochenen Punkte in eine Visualisierung und in einen 4 Stufen-Plan der Entwicklung (siehe auch separates PDF) in Bezug auf BAUEN und WOHNEN in Reith gepackt:

Bauen und Wohnen - 4 Stufen der Entwicklung



Wirkungsbereich und Verantwortung



Bauen und Wohnen - 4 Stufen der Entwicklung

Bauen und Wohnen - 4 Stufen der Entwicklung

Stufe 1	Stufe 2		Stufe 3		Stufe 4
*Umwidmungen ohne Rahmen	**ÖRK mit Rahmenbedingungen		***Die Bürger gemeinsam		****Ganzheitlicher Ansatz und Konzepte
Verkauf und Bauen ohne Einwirkungsmöglichkeiten	Rahmenbedingungen und Gespräche VOR Umwidmung mit Grundbesitzer		Rahmenbedingungen abklären zu Projektbeteiligten:		Rahmenbedingungen mitdenken und gestalten wie:
	Soziales Bauen & Wohnen	Privates Bauen	Bürger: Wohnraum-Suchende Einheimische ein oder mehrere Grundbesitzer Suche nach einem Bauträger Gemeinsame Suche nach Bauträger bzw. Siedlungsentwicklungsprojekt bis zum vertraglichen Baurecht	Gemeinde	Barrierefreies Wohnen (Generationenbauen)
	ca. 70%	ca. 30%		inkl. Behörden (ÖRK)	Betreubare Wohngemeinschaften
	Auswahl von Gemeinnützige Wohnbauträger	Suche nach Grundstückskäufer		Vertragsraumordnung	Bauen für Menschen mit Benachteiligung
	Planen - einreichen	Suche nach Käufer oder Mieter			Wohnen und Arbeiten
	Wohnungsvergabe	Freier MARKT			etc.

Hier noch ein paar Erläuterungen dazu:

Stufe 1 auf Stufe 2: ÖRK mit Rahmenbedingungen**

In den 60er, 70er und 80er Jahr wurden zu viele Flächen ohne Rahmenbedingungen umgewidmet. Seit den letzten politischen Perioden wurde darauf geachtet, die rechtlichen Möglichkeiten VOR Umwidmung von Grundstücken als Vertreter des „Sozialwohnbauens“ auszunützen.

D.h. mit dem Grundbesitzer wurde vor Umwidmung geregelt, dass ca. 70% der Gesamtfläche für Soziales Bauen und Wohnen verwendet wird.

Der Rest des Grundstückes konnte vom Grundbesitzer am freien Markt verkauft werden oder wurde selbst bebaut und vermietet.

Die Grundeigentümer wissen nun bereits, dass die Gemeinde keine Umwidmung ohne „Gegengeschäft“ machen wird.

Künftig sollen Umwidmungen zu 100% vertraglich geregelt sein.

Die Gemeinde will zukünftig mit dem Grundbesitzer vereinbaren, dass die hochpreisigen 30% nicht mehr am freien Markt verkauft werden.

Dazu berichtete Alex Weitlaner als Bauamtsleiter von Reith zu Bauprojekten und Schaffung von Wohnraumfläche in den letzten Jahren:

Die vorhandenen **Baulandreserven von Wohngebieten** betragen derzeit ca. **5.70 ha**, weiters sind im Konzept derzeit ca. **2.9 ha als bauliche Entwicklungsfläche** für überwiegende Wohnnutzung ausgewiesen, jedoch noch nicht gewidmet = 54 Bauplätze

Die vorhandenen Baulandreserven von **Mischgebieten** betragen derzeit ca. **0.60 ha**, weiters sind im Konzept derzeit **ca. 0.4 ha als bauliche Entwicklungsfläche** für gewerblich gemischte Nutzung ausgewiesen, jedoch noch nicht gewidmet.

Widmungen seit 2010: 79

Davon landwirtschaftlich: 19 (Hofstellen, Ställe und Städel etc.)

Davon gewerblich: 10 (hauptsächlich Erweiterungen bestehende Betriebe)

Davon unbedeutend: 33 (Arrondierungen / geringfügige Anpassungen ohne besondere Bedeutung – keine Bauplätze)

Relevant: 17

Aus diesen 17 Widmungsvorgängen (mehrere Widmungen pro Vorgang) resultieren:

- 27 Einheimischengründen (insbesondere Michelawiese)
- 46 Einheimischenwohnungen (insbesondere Neue Heimat Tirol)
- M-Preis, 2x Gewerbe, 1x Parkplatz, Zufahrtsstraßen insb. Bichlach Nord
- Personalhaus
- 22 Freiverkäufliche Gründe (in Relation ca. 30 % der gesamten umgewidmeten Flächen)
- 18 freiverkäufliche Wohnungen

Stufe 2: Erweiterung der Baubestimmungen durch eine Beschränkung der Kubatur im Tiefbau**

Teilnehmer berichteten im Arbeitskreis über die Probleme in der Nachbarschaft aufgrund der massiven Baumaßnahmen im Tiefbau (bis zur Grundgrenze).

Bisher gab es unzureichende Beschränkungen im Tiefbau eines Gebäudes.

In der ersten Arbeitskreissitzung wurde dieses Problem an die Politik von Reith weitergetragen und positiv behandelt.

Zukünftig wird die Kubatur im Tiefbau sowohl in Bezug auf die unterirdischen Stockwerke als auch in Bezug auf die Außengrenzen (Grundriss von Hochbau gilt auch im Tiefbau als maximale Maße) beschränkt

Stufe 2: Überarbeitung der Wohnungsvergabe-Kriterien**

Vom Arbeitskreis wurde auch angeregt die Kriterien für die Wohnungsvergabe bei gemeinnützigen Projekten zu erweitern, als auch transparent zu machen. Das Thema wird an die Politik weitergetragen. Zurzeit gibt es „nur“ ein Punktesystem. Dieses soll um eine „geschriebene Version“ erweitert werden und die Nachvollziehbarkeit und Erläuterung zu den Vergabekriterien verbessern. Die Kriterien, was einen Reither zum „Einheimischen machen“, wurden im Arbeitskreis lange diskutiert. Speziell bei jungen Personen ist es wichtig, nach dem Studium, Berufs- oder Lebenserfahrungen immer die Möglichkeit zu haben, nach Reith zurückzukehren. Für eine

Verwurzelung braucht es jedoch eine passende Arbeit in der Nähe des Wohnortes sowie eine Heimatverbundenheit ("Ich bin ein Reither".) Heimatverbundenheit entsteht unter anderem auch durch Information. Hier sollte z.B. darauf geachtet werden, dass „Ausgewanderte“ z.B. auch das Dorfblatt digital und proaktiv nachgeschickt bekommen. Dazu sollten noch weitere Überlegungen getroffen werden, welche Maßnahmen die Heimatverbundenheit fördert und die Möglichkeit sein berufliches Können auch in Reith umzusetzen (z.B. Co-WorkinSpace).

Stufe 3: Die Bürger gemeinsam***

Hauptaugenmerk vom Arbeitskreis: Welche Möglichkeit und proaktive Einflussnahme hat der einzelne Bürger?

Der Arbeitskreis hat 3 Faktoren für ein erfolgreiches Zustandekommen eines Sozialwohnprojektes ausgearbeitet:

- Ein oder mehrere Grundeigentümer (sozusagen ein Bürger mit Besitz)
- Eine Gruppe von Bürgern mit Wohnbedarf
- Die Gemeinde als Partner und Vertreter der gesetzlichen Möglichkeiten (inkl. ÖRK)

Eine Gruppe von Bürgern hat die Möglichkeit zu einem Grundbesitzer zu gehen und über mögliche Rahmenbedingungen „vorzuverhandeln“.

Die Gemeinde würde Proaktivität begrüßen. Meistens scheitern die Projekte, da es keine Grundeigentümer gibt.

Durch Bürgerinitiativen könnte es zu einem anderen Bewusstsein bei den Grundstückseigentümern kommen und damit zu einem Umdenken.

Als Beispiel wurde im Arbeitskreis eine mögliche weichende Siedlung am Astberg genannt.

Annahme 1: Was wäre, wenn sich am Astberg einige Landwirte abstimmen und ein gemeinsames Wohn-Projekt (Weiler-Siedlung) für ihre nächsten Generationen angehen. Hier sollte auch die Möglichkeit überprüft werden, ob auch andere Bürger die Möglichkeit haben bei einem solchen Projekt mitzubauen bzw. es hier auch geografische Grenzen gibt (offene Frage: nur ein „Astberger“¹ darf mitbauen oder jeder „Einheimischer Reither“¹ mit Wohnbedarf?)

¹ „Einheimischer Reither oder Astberger“: Welche Kriterien sind bei der Wohnungsvergabe erlaubt? Dürfen bei diesem Weiler-Projekt Astberger mitbauen oder ist es nur auf die Nachkommen der Landwirte am Astberg beschränkt?

Annahme 2: Was wäre, wenn die Bürger mehr Bewusstsein und damit auch mehr Ideen mitbekommen, wie 2 oder mehrere Generationen ein bestehendes Grundstück mit einem Objekt noch besser nutzen können (Nachverdichtung von bestehende Einheimischen-Wohnhäuser)

Stufe 4: Ganzheitlicher Ansatz und Konzepte

Generell sollte noch mehr Bewusstseinsbildung der Bevölkerung zu versch. Themen (Rechte als Nachbar, Weginteressentschaften, Wohnungsvergabe etc.) passieren.

Überregional und Vordenkend sollte die Gemeindepolitik, gemeinsam mit dem Planungsverband bzw. Regio 3 folgende Themen in umsetzbare Konzepte packen:

- Überregionale Projekte (Siedlungsprojekte auf zwei Gemeindegebieten)
- Barrierefreies Wohnen (Generationenbauen) – Erhebung und Beratungsschecks: Ist mein Haus FIT für mein Alter bzw. damit verbundenen Einschränkungen? Wann muss ich ins Altersheim? Ist eine Betreuung zu Hause möglich?

- **Betreubare Wohngemeinschaften:**
 - Alternde Personen brauchen meistens weniger Wohnraum, dafür aber Barrierefreiheit und am besten in einer Wohngemeinschaft mit Gleichaltrigen
 - Junge Personen und Familien brauchen mehr Platz und Freiraum. Treppen und Stufen stellen kein Problem dar.
 - Eine Gemeinde kann hier Drehscheibe und Vermittler sein und zwischen den verschiedenen Lebenssituationen der Bürger einen Rahmen schaffen.
- Bauen für Menschen mit Benachteiligung
- Wohnen und Arbeiten - Gewerbe Mischgebiete (z.B. Bauen und Wohnen)
- Gemeinnütziges Bauprojekt mittels Baurecht auf Grundstück der Diözese
- Ansiedlung von Wirtschaft inkl. Tourismusbetrieben (Tourismusbetriebe bringen Kommunalsteuer und damit mehr Möglichkeiten für die Finanzierung von Sozialwohnbauprojekten - z.B. stand man dem Countryclub zu Beginn mit Skepsis gegenüber – er ist auf alle Fälle der 2. größte Kommunalsteuerzahler in Reith)

Zuletzt kamen noch ein paar Fragen Richtung Bauausschuß/Gemeinderat:

- Wie kann der Gemeinderat noch besser zu Umwidmungen vorinformiert werden, damit die Beschlüsse auch inhaltlich von allen Gemeinderäten abgesegnet werden können?
- Welches Fachwissen wird vom Bauausschuss hinzugezogen um die komplexen Themen zu bearbeiten (Expertenwissen zu Baurecht, vertragliche ÖRK, etc.)?
- Wie lange ist Architekt Widmann Franz noch im Auftrag für die Gemeinde tätig? Wer wird sein Nachfolger? Decken Widmann bzw. sein Nachfolger das ganze Wissen ab, um die Gemeinde in allen Belangen zu beraten?

Diese Fragen sollten im Bauausschuß bzw. Gemeinderat behandelt werden und nach Möglichkeit auch die Bürger informiert werden.