Gemeindeamt Niederndorf
Bezirk Kufstein - Tirol
A-6342 Niederndorf

Protokoll

über die **33. öffentliche Gemeinderatssitzung am Montag, den 5. Oktober 2026**
Ort: Sitzungszimmer im Gemeindeamt Niederndorf
Beginn: 20.00 Uhr

Anwesend:

ÖkR Christian Ritzer	
Ing. Gerhard Jäger	
Thomas Achorner	
Ernst Bretterklieber	
Sebastian Huber	
Josef Koller	
Emanuel Kuen	
Daniela Leo-Sparber	
Thomas Lorenz	
Barbara Schwaighofer	
Ing. Andreas Thrainer	
Johanna Weber	
Isabella Lindlbauer	Vertretung für Herrn Manuel Gostner
Thomas Praschberger	Vertretung für Herrn DI Andreas Paulhuber
Johann Schwaighofer	Vertretung für Herrn Ing. Josef Schwaighofer

Protokollführer Amtsleiter Franz Ploner

Außerdem anwesend: -

Zuhörer: 1

Abwesend:

Manuel Gostner (entschuldig)
DI Andreas Paulhuber (entschuldigt)
Ing. Josef Schwaighofer (entschuldigt)

Ablauf: Bürgermeister ÖkR Christian Ritzer begrüßt alle Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung. Er informiert, dass der ursprüngliche Tagesordnungspunkt 5. = „Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp. .31“ in den Tagesordnungspunkt 3 einfließt und deshalb entfällt. Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte rücken nach. Außerdem stellt der Vorsitzende den Antrag, den Tagesordnungspunkt 10. = „Personalangelegenheit“ unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu behandeln. Diesem Antrag stimmt der Gemeinderat einstimmig zu. Sonst besteht gegen die Tagesordnung kein Einwand.

Tagesordnung:

1. **Protokoll Nr. 32 - Beschlussfassung**
2. **Subventionsansuchen**
3. **Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp. 958/2, 29, 965/2, 30/1, .31, .32, 27/2 und 28/1 KG 83011 Niederndorf - Auflage und Beschlussfassung (Tiroler Friedenswerk Gemeinnützige Wohnbau GesmbH)**

4. **Bebauuungsplanung im Bereich der Gp. .32, 29, 28/1, 27/2, .31, .19 KG 83011 Niederndorf - Auflage und Beschlussfassung (Tiroler Friedenswerk Gemeinnützige Wohnbau GesmbH)**
5. **Widmungsvereinbarung für Gp. 496/1 - Beschlussfassung**
6. **Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp. 496/1 und 496/2 - Auflage und Beschlussfassung (Manfred und Andrea Huber)**
7. **Bebauungsplanung im Bereich der Gp. 496/1 - Auflage und Beschlussfassung (Manfred und Andrea Huber)**
8. **Bericht des Überprüfungsausschusses**
9. **Anträge, Anfragen und Allfälliges**
10. **Personalangelegenheit**

Bearbeitung der Tagesordnungspunkte:

1. Protokoll Nr. 32 - Beschlussfassung

Das Protokoll der 32. Gemeinderatssitzung am 29.06.2026 ist jedem Gemeinderat zugegangen. Dazu erfolgen keine Wortmeldungen und Anfragen. Die Abstimmung wird beantragt.

Beschlussfassung: Das Protokoll der 32. Gemeinderatssitzung wird einstimmig zur Kenntnis genommen.

2. Subventionsansuchen

a) Musikkapelle Niederndorf:

Der Bürgermeister verliest das Subventionsansuchen der Musikkapelle Niederndorf. Bei vielen Anlässen wie Ehrungen, Beerdigungen, Feiertagen, Jubiläen, Konzerten, Festumzügen, Einweihungen, Prozessionen, Jahrestagen usw. übernimmt die Musikkapelle die musikalische Gestaltung. Es wird um eine finanzielle Unterstützung für die Weiterführung der erfolgreichen Vereinsarbeit angesucht. Die Debatte wird eröffnet.

Beratung: Der Bürgermeister schlägt vor, für den laufenden Betrieb der Musikkapelle eine Subvention in der Höhe von € 5.000,00 zu gewähren. Nachdem keine Wortmeldungen erfolgen, wird die Abstimmung beantragt.

Beschlussfassung: Der Gemeinderat beschließt einstimmig, der Bundesmusikkapelle Niederndorf eine Subvention in der Höhe von € 5.000,00 für das Jahr 2026 zu gewähren.

b) Österreichische Wasserrettung, Einsatzstelle Kufstein:

Der Vorsitzende verliest das Unterstützungsansuchen der Wasserrettung Kufstein und erinnert an die jahrelange Standortsuche und die verschiedenen gescheiterten Varianten. Aktuell hat die Wasserrettung Kufstein bei der ehemaligen Postgarage in Kufstein/Endach eine langfristige Unterkunft gefunden. In Abstimmung mit allen anderen 10 betroffenen Gemeinden sucht die Wasserrettung um eine Unterstützung für 2027 in der Höhe von € 1.000,00 zur Abdeckung der höheren Miete an.

Beratung: Es erfolgen keine Wortmeldungen und Anfragen. Die Abstimmung wird beantragt.

Beschlussfassung: Der Gemeinderat beschließt einstimmig, der Österreichischen Wasserrettung – Einsatzstelle Kufstein, eine Subvention für 2027 in der Höhe von € 1.000,00 zu gewähren.

3. Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp. 958/2, 29, 965/2, 30/1, .31, .32, 27/2 und 28/1 KG 83011 Niederndorf - Auflage und Beschlussfassung (Tiroler Friedenswerk Gemeinnützige Wohnbau GesmbH)

Diese Angelegenheit wurde schon mehrmals im Bauausschuss sowie im Flächenwidmungs- und Raumordnungsausschuss behandelt. Im ehemaligen Wurzer-Areal ist die Errichtung einer Wohnanlage für ein gefördertes betreutes Wohnen geplant. Nun sollen die raumordnerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Ausgangspunkt der vorliegenden Planung ist ein Projekt des gemeinnützigen Bauträgers „Frieden Wohnbau". Im Zuge dessen wurden an den Rändern umfangreiche Veränderungen vorgenommen und soll nun ein Bauplatz mit einheitlicher Widmung gemäß Tiroler Bauordnung 2022 geschaffen werden. Dabei wurde der Flächenwidmungsplan auch bei den umliegenden Grundparzellen an die bestehenden Grundgrenzen angepasst. Der Bürgermeister erläutert den Planungsentwurf in allen Einzelheiten. Mit den Nachbarn wurde das Einvernehmen hergestellt. Das Raumordnungsorgan der Gemeinde DI Andreas Lotz stimmt diesem Projekt aus raumordnungsfachlicher Sicht zu. Die Debatte wird eröffnet.

Beratung: Nach einer kurzen Diskussion beantragt der Bürgermeister die Abstimmung.

<u>Beschlussfassung:</u> Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Niederndorf <u>einstimmig</u> gemäß § 68 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, idgF, den vom/n Planer/in AB Lotz und Ortner ausgearbeiteten Entwurf mit der Planungsnummer 518-2026-00001, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Niederndorf im Bereich 958/2, 29, 965/2, 30/1, .31, .32, 27/2, 28/1 KG 83011 Niederndorf (zum Teil) durch 4 Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

<u>Der Entwurf sieht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Niederndorf vor:</u>
Umwidmung

Grundstück .31 KG 83011 Niederndorf

rund 3 m²
von Freiland § 41
in
Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a SSPa: Festlegung: Parkplatz

sowie

rund 3 m²
von Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] SV-1
in
Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a SSPa: Festlegung: Parkplatz

sowie

rund 42 m²
von Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)
in
Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a SSPa: Festlegung: Parkplatz

sowie

rund 6 m²
von Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau § 52a
in
Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a SSPa: Festlegung: Parkplatz

weiters Grundstück .32 KG 83011 Niederndorf

rund 41 m²
von Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau § 52a
in
Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)

sowie

rund 12 m²
von Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau § 52a
in
Freiland § 41

weiters Grundstück 27/2 KG 83011 Niederndorf

rund 4 m²
von Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)
in

Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau § 52a

sowie

rund 1 m²
von Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)
in
Freiland § 41

weiters Grundstück 28/1 KG 83011 Niederndorf

rund 18 m²
von Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)
in
Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau § 52a

sowie

rund 20 m²
von Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau § 52a
in
Freiland § 41

weiters Grundstück 29 KG 83011 Niederndorf

rund 8 m²
von Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)
in
Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau § 52a

weiters Grundstück 30/1 KG 83011 Niederndorf

rund 29 m²
von Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau § 52a
in
Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)

sowie

rund 61 m²
von Freiland § 41
in
Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)

sowie

rund 2 m²
von Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)
in
Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau § 52a

weiters Grundstück 958/2 KG 83011 Niederndorf

rund 119 m²
von Freiland § 41
in
Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau § 52a

sowie

rund 5 m²
von Freiland § 41
in
Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a SSPa: Festlegung: Parkplatz

sowie

rund 16 m²
von Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau § 52a
in
Freiland § 41

sowie

rund 50 m²
von Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)
in
Freiland § 41

sowie

rund 1 m²
von Freiland § 41
in
Freiland § 41

weiters Grundstück 965/2 KG 83011 Niederndorf

rund 4 m²
von Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)
in
Freiland § 41

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2022 der einstimmige Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst.
Dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird**.**

4. Bebauuungsplanung im Bereich der Gp. .32, 29, 28/1, 27/2, .31, .19 KG 83011 Niederndorf - Auflage und Beschlussfassung (Tiroler Friedenswerk Gemeinnützige Wohnbau GesmbH)

Für den gesamten Planungsbereich des ehemaligen Wurzer-Areals ist ein Bebauungsplan zu erlassen. Der Raumordnungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 28.09.2026 mit dem geplanten Projekt für eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen befasst. Raumplaner DI Lotz Andreas, Innsbruck, hat den Entwurf eines Bebauungsplanes nach Maßgabe des vom Architekturbüro Wurzer.Nagel ZT GmbH geplanten Projektes ausgearbeitet. In der Projektplanung wurde Wert daraufgelegt, dass nicht alle bestehenden Gebäude abgebrochen, sondern den Ort in der gewachsenen Struktur weiterzubauen und ein bestehendes Gebäude weitestgehend in die neue Nutzung integriert wird. Das sogenannte Brunnerhaus bleibt gänzlich erhalten, auch das Gerberhaus im mittleren Bereich des Areals soll in die zukünftige Planung integriert werden. Die Gemeindemandatare nehmen in die Planunterlagen Einsicht. Die Debatte wird eröffnet.
Beratung: Der Bürgermeister erläutert den Bebauungsplanentwurf in allen Einzelheiten. GR Bretterklieber erkundigt sich nach der Einbeziehung des östlich gelegenen Gp. 5/1, wo sich aktuell eine Mistkrippe befindet. Nach einer kurzen Diskussion wird die Abstimmung beantragt.
Beschlussfassung: Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Niederndorf einstimmig gemäß § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, LGBl. Nr. 43/2022, den vom Planer Dipl.-Ing. Andreas Lotz ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung eines Bebauungsplanes vom 01.10.2026,

Zahl ebplndf 0126 Wurzer, Planungsbereich Dorfzentrum, betreffend die Grundstücke .32, 29, 28/1, 27/2, .31, .19 der KG 83011 Niederndorf, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeit wird gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2002 der einstimmige Beschluss des Bebauungsplanes gefasst.

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

5. Widmungsvereinbarung für Gp. 496/1 - Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert die Angelegenheit und verweist auf die Beratungen in der Gemeindevorstandssitzung am 10.09.2026 und in der Raumordnungsausschusssitzung am 28.09.2026. Andrea und Manfred Huber beabsichtigen die Umwidmung der Gp. 496/1 in Bauland-Wohngebiet, um dieses Grundstück zu veräußern. Insgesamt sollen 3 Baugrundstücke (1 Doppelhaus mit zwei Einheiten, 1 Einzelgrundstück) entstehen. Der Bürgermeister trägt den Entwurf einer Widmungsvereinbarung in allen Einzelheiten vor. Darin wird festgehalten, dass die Gemeinde berechtigt ist, den Grundeigentümern Käufer namhaft zu machen. Die Vergaben sollen gemäß den einschlägigen Richtlinien durch den Gemeinderat durchgeführt werden. Als Grundpreis wird ein Betrag in der Höhe von € 360,00 pro m² festgelegt. Die Debatte wird eröffnet.
Beratung: Es erfolgt eine kurze Diskussion in dieser Angelegenheit. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Bebauungsfrist (Baubeginn innerhalb von 3 Jahren nach beidseitiger Vertragsunterzeichnung bzw. Fertigstellung innerhalb von 3 Jahren nach Baubeginn) grundbücherlich mittels Vorkaufs- bzw. Wiederkaufsrecht für die Gemeinde abzusichern ist. Die Abstimmung wird beantragt.
Beschlussfassung: Der Gemeinderat beschließt einstimmig die vorgetragene Widmungsvereinbarung für die Gp. 496/1. Eine Kopie dieser Vereinbarung ist diesem Protokoll anhängig.

6. Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp. 496/1 und 496/2 - Auflage und Beschlussfassung (Manfred und Andrea Huber)

Bezugnehmend auf den vorhergehenden Tagesordnungspunkt hat das Raumordnungsorgan der Gemeinde DI Lotz, Innsbruck, die erforderlichen Plangrundlagen für die Flächenwidmungsplanänderung bzw. die entsprechende raumordnerische Beurteilung erstellt. Die Gemeindemandatare nehmen in die Planunterlagen Einsicht. Die Debatte wird eröffnet.
Beratung: Der Vorsitzende erläutert den Änderungsentwurf. So soll das Grundstück 496/2 für den Eigengebrauch genutzt werden, die Gp. 496/1 soll in insgesamt 3 Einheiten durch die Gemeinde Niederndorf an Einheimische vergeben werden. Auf Anfrage von GR Achorner informiert der Bürgermeister, dass die nördliche Erschließungsstraße durch die Widmungswerber zu errichten ist. Im südlichen Bereich wird die Gemeinde die bestehende Wasserleitung erneuern. Nach einer kurzen Diskussion wird die Abstimmung beantragt.
Beschlussfassung: Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Niederndorf einstimmig gemäß § 68 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, idgF, den vom/n Planer/in AB Lotz und Ortner ausgearbeiteten Entwurf mit der Planungsnummer 518-2026-00003, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Niederndorf im Bereich 496/2, 496/1 KG 83011 Niederndorf (zur Gänze) durch 4 Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Niederndorf vor:
Umwidmung

Grundstück 496/1 KG 83011 Niederndorf

rund 1189 m²
von Freiland § 41
in
Wohngebiet § 38 (1) mit zeitlicher Befristung § 37a (1) W-3

weiters Grundstück 496/2 KG 83011 Niederndorf

rund 1089 m²
von Freiland § 41
in
Wohngebiet § 38 (1) mit zeitlicher Befristung § 37a (1) W-4

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2022 der einstimmige Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst.
Dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird**.**

7. Bebauungsplanung im Bereich der Gp. 496/1 - Auflage und Beschlussfassung (Manfred und Andrea Huber)

Für das gegenständliche Grundstück hat Raumplaner DI Lotz den Entwurf für eine Bebauungsplanung ausgearbeitet. Geplant ist die Bebauung durch zwei Doppelwohnhäuser in gekuppelter Bauweise und ein in offener Bauweise geplantes Einfamilienhaus für den örtlichen Wohnbedarf. Die Gemeindemandatare nehmen in die Planunterlagen Einsicht. Die Debatte wird eröffnet.
Beratung: Nach einer kurzen Diskussion wird die Abstimmung beantragt.
Beschlussfassung: Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Niederndorf einstimmig gemäß § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, LGBl. Nr. 43/2022, den vom Planer Dipl. Ing. Andreas Lotz ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung eines Bebauungsplanes vom 01.10.2026, Zahl ebplndf 0226 Rumersbachstraße, Planungsbereich Lindrain betreffend das Grundstück 496/1 der KG 83011 Niederndorf, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2002 der einstimmige Beschluss des Bebauungsplanes gefasst.
Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

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

8. Bericht des Überprüfungsausschusses

Der Obmann des Überprüfungsausschusses GV Josef Koller trägt den Bericht der Kassenprüfung vom 30.09.2026, die den Zeitraum vom 09.06. bis 30.09.2026 umfasste, in allen Einzelheiten vor. Im Zuge dieser Prüfung wurden die Überschreitungen, die offenen Forderungen, die Buchhaltung, die Kassenbestände sowie die Badekartenabrechnung 2026 überprüft. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen, in den Berichten werden keine Mängel ausgewiesen. Die Debatte wird eröffnet.
Beratung: Es erfolgen keine Wortmeldungen und Anfragen.
Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis der Kassenprüfung zustimmend zur Kenntnis.

9. Anträge, Anfragen und Allfälliges

a) **Örtliches Raumordnungskonzept Gemeinde Niederndorf – Fristverlängerung für die zweite Fortschreibung:** Der Bürgermeister informiert, dass das Land Tirol die Fristverlängerung für die zweite Fortschreibung des ÖRK genehmigt hat. Der Gemeinderat hat die zweite Fortschreibung bis spätestens 10.06.2029 der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen.
b) **Kommunalfahrzeug Holder S130:** Der Vorsitzende informiert, dass das bestellte Kommunalfahrzeug bei der Fa. Pichler in Ebbs eingetroffen ist und aktuell die Adaptierungs- und Aufbauarbeiten durchgeführt werden.

10. Personalangelegenheit:

Die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes erfolgt unter Ausschluss der Öffentlichkeit. Die Protokollierung erfolgt gesondert.

Der Vorsitzende beschließt die Sitzung um 20.35 Uhr mit dem Dank für die konstruktive Mitarbeit.

g.g.g.