



# Gemeinde Flattach

Politischer Bezirk: Spittal/Drau

Flattach 73  
A-9831 Flattach

Telefon: 04785 205  
e-mail: [flattach@ktn.gde.at](mailto:flattach@ktn.gde.at)

---

## Sitzungsprotokoll

(1. Sitzung 2019)

über die am **Mittwoch, den 23. Jänner 2019** im Sitzungssaal der Gemeinde  
stattgefundene Sitzung des **Gemeinderates** der Gemeinde Flattach.

Beginn: **18:00 Uhr**

Ende: **18:38 Uhr**

### **ANWESENDE:**

#### **Mandatare:**

Vorsitzender Bürgermeister Kurt SCHOBER  
2. Vize-Bürgermeister Gottfried REITER

1. Vize-Bürgermeister Adolf GUGGANIG  
GV DI Karin VIERBAUCH

GR Elfriede RUMBOLD  
GR Gert WALTER

GR Michael SALENTINIG  
GR Werner HUBER

GR Ing. Christian UNTERWEGER

GR Helmut BRANDSTÄTTER

GR Heidemarie AMPFERTHALER

GR Michael PUSSNIG

GV Viktor GORITSCHNIG

#### **Bedienstete der Gemeinde Flattach:**

AL Mag. (FH) Markus ZAISER

#### **Ersatzmitglieder:**

Ing. Kurt HARTWEGER für GR Josef ISTENIG jun.  
Bernhard WINKLER für GR Vinzenz BRANDSTÄTTER

#### **Entschuldigt waren:**

GR Vinzenz BRANDSTÄTTER  
GR Josef ISTENIG jun.

#### **Unentschuldigt waren:**

-x-

## **Tagesordnung:**

1. Anträge und Anfragen
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Genehmigung von Rechnungen und Auftragsvergaben
4. Grundstücksteilung 1/2018 (Hr. Anton Wallner): Umlegung Wasserleitung – Kostentragung
5. Hr. Franz Wallner: Ansuchen um Ankauf von öffentlichem Gut
  - a) Beschluss nach Kundmachung
  - b) Beschluss der Verordnung
6. Chaletdorf Innerfragant (Dkfm. Fetzer):
  - a) FläWi-Änderung 5/2017 (Projektsgebiet): Beschlussfassung nach Kundmachung
  - b) FläWi-Änderung 6/2017 (Bachgrundstück): Beschlussfassung nach Kundmachung
7. FläWi-Änderung 1/2018 (Hr./Fr. Bernhard und Karina Thaler):  
Beschlussfassung nach Kundmachung
8. Schilift Fragant: Pachtvertrag vom 15.07.1970 – Zusatz – Beschluss
9. Personalangelegenheiten (Nicht öffentlicher Teil!)

Die Einberufung der Mitglieder des Gemeinderates erfolgte schriftlich bzw. per E-Mail (i.S. § 35 (2) K-AGO) durch den Bürgermeister. Die Zustimmungserklärungen der Mandatare bzw. die Sendebestätigung liegen vor.

Die Beschlussfähigkeit gemäß § 37 Abs. 1 der K-AGO 1998 i.d.g.F. wurde durch den Vorsitzenden festgestellt.

Zu Protokollmitunterfertigern gemäß § 45 Abs. 4 der K-AGO 1998 i.d.g.F. wurden **GR Michael PUSSNIG** und **GR Ing. Christian UNTERWEGER** gewählt.

Zum Schriftführer wurde **AL Mag. (FH) Markus Zaiser** bestellt.

## **TOP 1: Anträge und Anfragen**

a)

Der Amtsleiter berichtet, dass seitens des Landes Kärnten per 22.01.2019 die voll ausgeschöpften Fördermittel aus dem Titel „GTS-Infrastrukturförderung“ in Höhe von € 54.754,96 angewiesen wurden. Ein Dank gebührt dafür GV DI Vierbauch für ihre Bemühungen hinsichtlich noch zu tätiger Anschaffungen im Dezember 2018, um die Fördermittel vollumfänglich ausnutzen zu können.

b)

DI Vierbauch berichtet kurz über das „Mölltaler Geschichtenfestival“. Die Gemeinde Flattach wurde im Jahr 2019 als „Lesegemeinde“ ausgewählt bzw. wurde der entsprechende Termin bereits fixiert. Diese Veranstaltung soll am 06.09.2019 voraussichtlich beim „Fraganter Wirt“ stattfinden. Ein Organisationsteam rund um DI Vierbauch und GR Rumbold wird sich der Vorbereitungen annehmen. Hinsichtlich Sponsorleistungen wird DI Vierbauch eine entsprechende Anfrage direkt an Fr. Martha Schultz (Mölltaler Gletscher) richten.

**TOP 2: Genehmigung der Tagesordnung**

Über Antrag von Bgm. Schober wird einstimmig beschlossen, vorstehende Tagesordnung vollinhaltlich zu genehmigen.

### **TOP 3: Genehmigung von Rechnungen und Auftragsvergaben**

a)

#### A.o. Vorhaben „Beschneigung Schilift-NEU“:

Folgende Rechnungen liegen zur Genehmigung vor:

Fa. FERROCHEMA GmbH & Co. KG Industriestraße 20, 9800 Spittal/Drau Re-Nr. 70004888 vom 09.11.2018 (Stromversorgung)	€ 1.805,83 (inkl. 20 % Ust.)
Fa. FERROCHEMA GmbH & Co. KG Industriestraße 20, 9800 Spittal/Drau Re-Nr. 70005839 vom 07.12.2018 (Kleinmaterial)	€ 71,70 (inkl. 20 % Ust.)
Fa. Erdbau ZECHNER Ges.m.b.H. Flattachberg 4, 9831 Flattach Re-Nr. 561-2018 vom 12.12.2018 (Bagger-, Traktor- und Stampferleistungen)	€ 832,80 (inkl. 20 % Ust.)
Fa. MASCHINEN STEINER GmbH 9833 Rengersdorf Re-Nr. 1819-01584 vom 28.12.2018 (Kleinmaterial diverse, verzinkte Bleche, etc.)	€ 2.651,64 (inkl. 20 % Ust.)
KNG-KELAG Netz GmbH Arnulfplatz 2, 9020 Klagenfurt a. W. Re-Nr. 451332 vom 08.01.2019 (Anschlussänderung/Leistungserhöhung)	€ 4.017,67 (inkl. 20 % Ust.)
KNG-KELAG Netz GmbH Arnulfplatz 2, 9020 Klagenfurt a. W. Re-Nr. 812723 vom 07.01.2019 (Ummontage Wandlermessung und Schlosseinbau am 18.12.2018)	€ 216,00 (inkl. 20 % Ust.)
KNG-KELAG Netz GmbH Arnulfplatz 2, 9020 Klagenfurt a. W. Re-Nr. 682430 vom 07.01.2019 (Rechnung Netzbereitstellungsentgelt)	€ 1.147,92 (inkl. 20 % Ust.)
Fa. STRABAG AG Triglavstraße 9, 9500 Villach Re-Nr. GD18100565 vom 10.01.2019 (Rechnung Erdbau – Kabelungsarbeiten)	€ 25.603,76 (inkl. 20 % Ust.)

Fa. AST  
Gewerbegebiet 2, 6604 Höfen  
Re-Nr. 20105103 vom 09.01.2019  
(Eislaufhilfen lt. Auftragsvergabe GR 5/2018)

€ 1.692,00  
(inkl. 20 % Ust.)

Fa. MASCHINEN STEINER  
Maschinen Steiner Platz 1  
Re-Nr. 1819-01673 vom 31.12.2018  
(Bleche inkl. Zuschneiden)

€ 1.475,54  
(inkl. 20 % Ust.)

Über Antrag von Bgm. Schober wird einstimmig beschlossen, vorstehende Rechnungen zu genehmigen. Die Rechnung der Fa. STRABAG AG wird unter der Voraussetzung einer beanstandungsfreien Prüfung seitens des Baudienstes (DI Hubmann) genehmigt.

Bei der Beratung und Beschlussfassung zu nachstehender Rechnung nimmt GR Helmut Brandstätter aus dem Titel der Befangenheit i.S. der K-AGO nicht teil.

Fa. ELEKTRO BRANDSTÄTTER  
Flattach 112, 9831 Flattach  
Rechnung-Nr. A0124-19 vom 14.01.2019  
(diverse Montage-Arbeiten, Druckpump-NEU angeklemt)

€ 1.137,67  
(inkl. 20 % Ust.)

b)

Spenglerarbeiten bei der Bergrettungszentrale Fragant – Restzahlung:

Gemäß GR-Beschluss vom 26.06.2018, TOP 4 e), wurde zur Rechnung-Nr. 68 vom 17.04.2018 der Fa. SRS – Robert Schroll, 9821 Obervellach, eine Akonto-Zahlung in Höhe von € 2.400,00 inkl. Ust. geleistet.

Der Restbetrag sollte erst nach vollständiger Leistungserbringung (Drehtür beim Zählerkasten Gemeindeamt) beglichen werden.

Nach mehrere Urgezen seitens der Fa. Schroll auf Anweisung des Restbetrages erging seitens des befassten Baudienstes der VG (Ing. Messner) dazu per 07.01.2019 nachstehende Stellungnahme:

*Sehr geehrter Herr Bürgermeister,*

*betreffend die Abrechnung der Firma SRS Robert Schroll wird mitgeteilt, dass die Ausführung der Zählerkastentür zwischenzeitig in Absprache mit dem Bauherrn (Gemeinde Flattach) an die Firma Maximilian Lackner übergeben wurde.*

*Bis dato wurden an die Firma SRS € 2.400,00 inkl. MwSt. bezahlt. Laut Aufmaß vor Ort vom 03.05.2018 wäre aus der Sicht des Baudienstes noch ein Restbetrag von € 605,00 inkl. MwSt. gerechtfertigt (= Gesamtsumme € 3.005,00 inkl. MwSt.). Es wird vorgeschlagen, diesen Restbetrag der Firma SRS zu überweisen.*

*Wir halten ergänzend jedoch fest, dass es bis dato kein gemeinsames Aufmaß vor Ort mit der Firma SRS gegeben hat.*

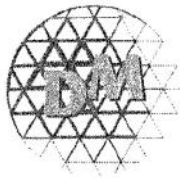
*Freundliche Grüße  
Martin Messner*

Über Antrag von Bgm. Schober wird einstimmig beschlossen, die Anweisung des vom Baudienst als gerechtfertigt beurteilten Restbetrages in Höhe von € 605,00 inkl. 20 % Ust. zur genannten Rechnung zu genehmigen.

c)

Geländer-NEU für die „Raggabachbrücke“:

Hinsichtlich der Erneuerung des Geländers bei der „Raggabachbrücke“ wurde von der Fa. De Monte Stahlkonstruktions OG, 9371 Brückl, nachstehendes Angebot vom 09.01.2019 in Höhe von € 5.805,60 inkl. 20 % Ust. eingeholt:



# De Monte

## STAHLKONSTRUKTIONS OG

Gewerbestraße 2, 9371 Brückl, Tel. 0043 04214 2259 Fax -4, home: [www.demonte.at](http://www.demonte.at); email: [office@demonte.at](mailto:office@demonte.at)

Gemeinde Flattach  
z. H. Herrn Bürgermeister Kurt Schober  
9831 Flattach 73

Kunden Nr.: 23700  
Seitenanzahl samt Deckblatt: 1

Anbot Nr. 1/19  
Unser Bearbeiter: De Monte Michael 0664 2006801  
Datum: 09.01.2019

**Baustelle:** **Gemeinde Flattach Geländer**  
**Raggerbachbrücke**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schober!

Wir bedanken uns für Ihre Anfrage und übermitteln Ihnen mit diesem Schreiben unser unverbindliches Angebot wie folgt:


23,6 lfm Brückengeländer der Type BI aus Stahl lt. RVS-Bestimmungen anfertigen, feuerverzinkt liefern und seitlich an den Randbalken montieren, Geländerhöhe 1,0 m samt Knickausbildungen lt. Besprechung mit Herrn Günter Maier

Preis per lfm	€	205,--	€	4.838,--
+ 20 % Ust			€	967,60
Anbotspreis			€	5.805,60

Zahlung: 14 Tage 2 % Skonto oder 30 Tage netto ohne Abzug

Bei Fragen erreichen Sie uns unter o. a. Telefonnummer oder unseren Bearbeiter unter seiner Handynummer.

Wir hoffen, dass unser Anbot Ihren Erwartungen entspricht und verbleiben mit freundlichen Grüßen

  
**De Monte**  
STAHLKONSTRUKTIONS OG  
9371 Brückl, Gewerbestraße 2  
Tel. 04214 2259 • Fax 04214/22594



Per 21.01.2019 übermittelte zudem die Fa. Metallbau Schmidl GmbH, 9821 Obervellach, nachstehendes Angebot in Höhe von € 5.890,56 inkl. 20 % Ust.:

# Metallbau Schmidl GmbH

Gemeinde Flattach  
9831 Flattach 73

Angebots-Nr.: 2019002  
Datum: Freitag, 18. Jänner 2019  
Telefon: +43 676/37 66 120  
E-Mail: office@metall-schmidl.com

## Angebot: Geländer Raggeberbach

Position	Artikel bzw. Leistung	Menge	Einzelpreis €	Gesamtpreis €
1	Geländer bestehend aus Formrohrsteher			
	90/90/5 mit Handlauf aus Formrohr			
	120/60/3, Untergurt aus Formrohr 80/40/3,			
	Staketen aus Formrohr 25/25/2.			
	H= 1100mm, Montage seitlich an der Brücke			
	inkl. schrägem Einlauf/Auslauf in feuerverzinter			
	ausführung fix fertig montiert	23,6 lfm	€ 208,00	€ 4.908,80

Angebotssumme Netto	€	4.908,80
20% Mwst	€	981,76
Angebotssumme Brutto	€	5.890,56

Zahlung: 10 Tage 2% Skonto, 20 Tage Netto

Wir würden uns sehr freuen, Ihren geschätzten Auftrag entgegenzunehmen und verbleiben bis dahin mit den besten Grüßen!

Markus Schmidl  
Metallbau Schmidl GmbH

## Ihr Meisterbetrieb für Metallverarbeitung

Schmidl Markus  
Obervellach 255  
9821 - Obervellach

+43 676 376 61 20  
www.metall-schmidl.com  
office@metall-schmidl.com

Raiffeisenbank Mittleres Mölltal  
Iban: AT40 3943 6000 0014 7744  
Bic: RZKTAT2K436 | UID: ATU69830702

Über Antrag von Bgm. Schober wird einstimmig beschlossen, den entsprechenden Auftrag an die Firma Metallbau Schmidl GmbH als einheimisches Unternehmen zu vergeben.

d)

„Großfraganterbachbrücke“ in Innerfragant:  
Erneuerung Brückenbelag und Brückengeländer

Hinsichtlich der genannten Arbeiten wurde von der Fa. Kleinzimmerei/Holzbau Winkler (Hr. Bernhard Winkler), Innerfragant 29, 9831 Flattach, ein Angebot vom 05.11.2018 mit einer Angebotssumme von € 9.600,00 inkl. 20 % Ust. eingeholt. Eine Variante des Angebotes mit einer Angebotssumme von € 10.440,00 inkl. 20 % Ust. liegt ebenfalls vor. Hierbei würde die Geländerhöhe 120 cm anstatt 114 cm betragen.

Über Antrag von Bgm. Schober wird einstimmig beschlossen, diese Auftragsvergabe vorerst nicht zu genehmigen bzw. zuvor das Ergebnis der Gespräche mit der Sektion des ÖAV hinsichtlich einer Beitragsleistung abzuwarten. Ein Erstgespräch mit positiven Signalen seitens des ÖAV hat bereits heute stattgefunden. Allenfalls wird der ÖAV die komplette Brückenerneuerung übernehmen.

e)

Elektrikerleistungen: Laufende Instandhaltungsarbeiten – Regiestundensätze 2019

An der Beratung und Beschlussfassung zu diesem TOP nehmen GR Heidemarie Ampferthaler und GR Helmut Brandstätter aus dem Titel der Befangenheit i.S. der K-AGO nicht teil.

Gemäß GR-Beschluss vom 10.08.2017, TOP 6, wurde einstimmig beschlossen, die bestehende „Gebietsaufteilung“ zwischen den Firmen H.A. Heidi Ampferthaler Elektro GmbH und der Fa. Elektro Brandstätter mit sofortiger Wirkung aufzuheben. Zu Beginn jeden Jahres werden die beiden Firmen sowie die Fa. Elektro Hartlieb (Spittal/Drau) um Bekanntgabe ihrer Regie-Stundensätze für das laufende Jahr ersucht. Diese Stundensätze werden sodann an den Billigstbieter zur Durchführung laufender Instandhaltungsarbeiten durch den Gemeinderat vergeben. Jeweils aktuelle Projekte werden weiterhin wie gewohnt ausgeschrieben.

Zuletzt wurde der Auftrag zur Durchführung laufender Instandhaltungsarbeiten an Anlagen und Gebäuden der Gemeinde Flattach im Jahr 2018 gemäß angebotener Regiestundensätze an die Fa. Elektro Brandstätter, 9831 Flattach, vergeben.

Per 09.01.2019 wurden nunmehr erneut die drei genannten Firmen zur Angebotslegung ihrer Regiestundensätze für das Jahr 2019 ersucht.

Die Fa. Elektro Hartlieb, 9800 Spittal/Drau, hat per 10.01.2019 nachstehendes Angebot gelegt:

Obermonteur:	1,0 h	€ 48,00 exkl. 20 % Ust.
Elektromonteur:	1,0 h	€ 45,00 exkl. 20 % Ust.
Elektrohelfer:	1,0 h	€ 36,00 exkl. 20 % Ust.

Die Fa. Elektro Brandstätter, 9831 Flattach, hat per 21.01.2019 nachstehendes Angebot gelegt:

Meister:	1,0 h	€ 46,00 exkl. 20 % Ust.
Service Monteur:	1,0 h	€ 45,00 exkl. 20 % Ust.
Monteur:	1,0 h	€ 40,00 exkl. 20 % Ust.
Helfer:	1,0 h	€ 30,00 exkl. 20 % Ust.
Lehrling:	1,0 h	€ 25,00 exkl. 20 % Ust.

Die Fa. H.A. Ampferthaler Elektro GmbH, 9831 Flattach, hat per 23.01.2019 nachstehendes Angebot gelegt:

Meister:	1,0 h	€ 58,00 exkl. 20 % Ust.
Monteur:	1,0 h	€ 52,50 exkl. 20 % Ust.
Helfer:	1,0 h	€ 39,00 exkl. 20 % Ust.
Lehrling:	1,0 h	€ 30,00 exkl. 20 % Ust.

Über Antrag von Bgm. Schober wird einstimmig beschlossen, den Auftrag zur Durchführung laufender Instandhaltungsarbeiten an Anlagen und Gebäuden der Gemeinde Flattach im Jahr 2019 gemäß vorstehend angebotener Regiestundensätze an die Fa. Elektro Brandstätter, 9831 Flattach, zu vergeben.

f)

#### Vermessung hinsichtlich fehlender Grenzpunkte – Rechnung Sammer ZT:

Die Sammer&Sammer ZT GmbH hat per 19.12.2018 die Rechnung-Nr. 7505/18 in Höhe von € 873,00 inkl. 20 % Ust. übermittelt.

Die damit verbundenen Leistungen betreffen die Erhebung von Festpunkten bzw. die Wiederherstellung der fehlenden Grenzpunkte im Bereich der errichteten „Holzhütte“ zur Lagerung von Holzmaterial für die „Raggaschlucht“ im Bereich des Schluchteinganges.

Über Antrag von Bgm. Schober wird einstimmig beschlossen, diese Rechnung genehmigen.

g)

#### Sanierung L20a – Mitverlegung der Wasserleitung

Hinsichtlich der Planung zur Mitverlegung der Wasserleitung im Zuge der weiteren Sanierung der L20a-Fraganter Straße im Bereich Innerfragant hat das ausführende Büro DI Olsacher ZT, 9841 Winklern, nunmehr nachstehende Rechnung gelegt:

Rechnung-Nr. FL12re02 vom 16.01.2019	€ 3.351,85
(Planung WVA Innerfragant – Mitverlegung bei Sanierung L20a)	(inkl. 20 % Ust.)

Über Antrag von Bgm. Schober wird einstimmig beschlossen, diese Rechnung zu genehmigen.

h)

Hochwasser Herbst 2018 – Murenabgang Zufahrt Laas

Im Zusammenhang mit der Leistung von Baggerarbeiten im genannten Bereich wurde nachstehende Rechnung gelegt:

Fa. ERDBEWEGUNG KNAPP	€ 504,00
Inh.: Johann Kerschbaumer, 9821 Obervellach 81	(inkl. 20 % Ust.)
Re-Nr. 105/2018 vom 20.12.2018	
(Baggerarbeiten Oktober 2018)	

Über Antrag von Bgm. Schober wird einstimmig beschlossen, diese Rechnung zu genehmigen.

**TOP 4: Grundstücksteilung 1/2018 (Hr. Anton Wallner):  
Umlegung Wasserleitung - Kostentragung**

Im Zusammenhang mit der zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksteilung 1/2019 des Herrn Anton Wallner, Laas 4, auf Grundlage der Vermessungsurkunde GZ: 3989/18 vom 19.11.2018 des DI Humitsch, erging seitens des Bürgermeisters am 21.12.2018 eine Zusicherung auf Umlegung der auf der neu geteilten Parzelle-Nr. 612/2, KG 73303 Fragant, verlaufenden Wasserleitung im Falle von Bautätigkeiten durch und auf Kosten der Gemeinde Flattach.

Anmerkung:

Diese Grundstücksteilung steht in direktem Zusammenhang mit der erfolgten und rechtskräftigen Flächenumwidmung 4/2006.

Die Zusicherung des Bürgermeisters wurde im nachstehenden AV festgehalten bzw. wäre diese Zusicherung durch den Gemeinderat zu genehmigen, um rechtliche Bindung zu erlangen.

Über Antrag von Bgm. Schober wird einstimmig beschlossen, nachstehende Zusicherung gemäß AV vom 21.12.2018 zu genehmigen.

# Gemeinde Flattach

Politischer Bezirk: Spittal/Drau

Flattach 73  
A-9831 Flattach

04785/ 205  
flattach@ktn.gde.at

Fax: 04785/ 205 20

## AKTENVERMERK

### **BETRIFFT:**

Hr. Anton Wallner, Laas 4, 9831 Flattach

Vermessungsurkunde vom 19.11.2018, GZ: 3989/18  
des DI Ronald Humitsch, 9800 Spittal/Drau

zur Teilung der Parzellen 612/1 und 612/2, KG Fragant  
in Verbindung mit der erfolgten Flächenumwidmung 4/2006  
lt. Bescheid des AKL vom 08.01.2008, Zahl: 3Ro-29-1/7-2007

Gemäß einvernehmlicher Aussprache zwischen dem Widmungswerber und Bgm. Kurt Schober am heutigen Tag wird zur o.a. Grundstücksteilung folgendes vereinbart:

Im Zuge von Bautätigkeiten (z.B. Errichtung Einfamilienwohnhaus) auf der neu geteilten Parzelle-Nr. 612/2, KG 73303 Fragant, wird die derzeit auf dieser Parzelle verlaufende Wasserleitung gemäß den gegebenen Notwendigkeiten in Abstimmung und im Einvernehmen mit den Grundeigentümern durch und auf Kosten der Gemeinde Flattach umgelegt.

Diese Zusage gilt vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates Flattach.

Datum: 21.12.2018

Der Bürgermeister:



Kurt SCHOBER



Der Widmungswerber/Grundeigentümer:



Anton WALLNER

GER.-BEZ.: Spittal/Drau  
Verm.-BEZ.: Spittal/Drau  
KAT.-GEM.: Fragant  
K.G.-NR.: 73303

GZ: 3989/18


# VERMESSUNGSRURKUNDE

## ZUR TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE

612

### GLEICHSTÜCK FÜR:

VERMESSUNGSAMT	<u>KÄUFER</u>
GRUNDBUCH	VERKÄUFER
GEMEINDEAMT	EIGENTÜMER
VERTRAGSERRICHTER	ANRAINER

ELEKTRONISCHE BEURKUNDUNGSSIGNATUR	
Signaturwert	8tZMKKkZergJlv08FDhXsynGNmFT6LKPNsYJ1VqRaapVKQr0HNQkEXMX/9A+IA3LWUdZuBo2U6tTod5ZurA==
staatlich befugter und beedeter  Ziviltechniker	Signator
	Dipl.-Ing. Ronald Humitsch Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen Kanzleisitz: Spittal/Drau
	Signaturdatum
	UTC 2018-11-20T13:31:42
	Zertifizierungsdienst
	CN=a-sign-Premium-Sig-02, OU=a-sign-Premium-Sig-02, O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH, C=AT
	Seriennummer
	1261636
	Algorithmus
	http://www.w3.org/2001/04/xmldsig-more#ecdsa-sha256
	Methode
	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binacr.v1.1.0
Hinweis	Dokumentenformat: ISO 19005-1:2005 PDF/A-1b

Das vorliegende Gleichstück entspricht dem Original aus dem Urkundenarchiv und dem beim Vermessungsamt eingebrachten Plan.

Spittal/Drau, am 19.11.2018

Datum der Vermessung: 15.11.2018

DIE RICHTIGKEIT DER AUF GRUND DES VERLEIHUNGSAKTES DES BUNDESMINISTERIUMS FÜR VERKEHR UND ANGELEGENHEITEN VOM 09.10.1989 ZAHL. 137.794/3-IX/1/89 VON MIR VORGENOMMENEN ORTLICHEN AUFNAHME SOWIE VERMARKUNG DER GRENZEN IM SINNE DES § 845 ABGB WIRD BESTÄTIGT.

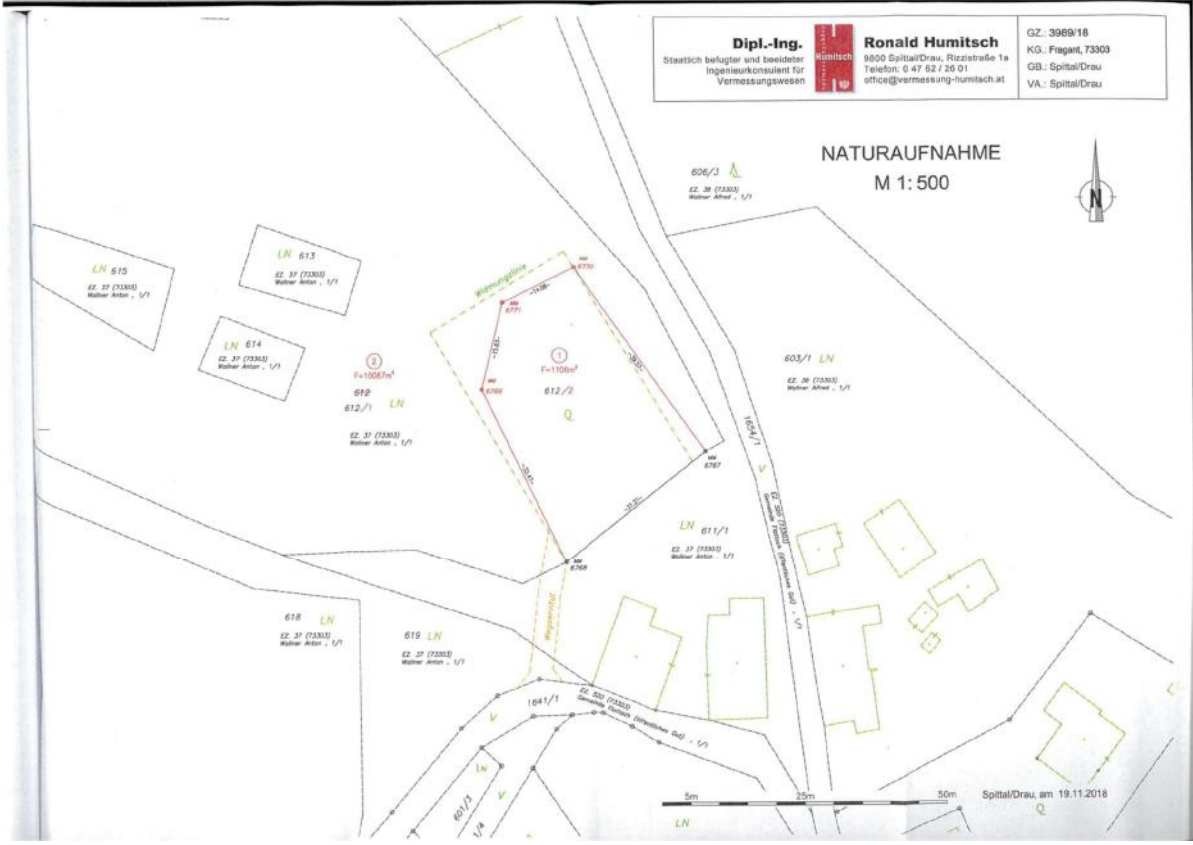
**Dipl.-Ing. Ronald Humitsch**  
Staatlich befugter und beedeter  
Ingenieurkonsulent für  
Vermessungswesen

Rizzistraße 1A  
9800 Spittal/Drau  
Telefon: 04762/2601  
office@vermessung-humitsch.at





**NATURAUFNAHME**  
M 1: 500



**TOP 5: Hr. Franz Wallner: Ansuchen um Ankauf von öffentlichem Gut**

**a) Beschluss nach Kundmachung**

Gemäß GR-Beschluss vom 11.12.2018, TOP 16, wurde einstimmig beschlossen, dem Ansuchen von Herrn Wallner zu entsprechen, und die von ihm beantragte ÖG-Teilfläche im Ausmaß von rund 167 m<sup>2</sup> der Parzelle-Nr. 954/1, KG 73302 Flattach, als öffentliches Gut aufzulassen und an ihn zu veräußern. Sämtliche Vermessungskosten bzw. Kosten der grundbücherlichen Durchführung sind vom Antragsteller zu tragen.

Als Preis pro m<sup>2</sup> für die aufzulassende Teilfläche wurde ein Preis von € 3,00 festgesetzt (in Anlehnung an die Kategorie: „Grünland/Wiese“ bzw. „Acker“). Die Restfläche des ggst. öffentlichen Gutes soll weiterhin Öffentlichkeitscharakter aufweisen.

Die beabsichtigte ÖG-Auflassung wurde per 19.12.2018 öffentlich kundgemacht bzw. die Widerspruchsberechtigten verständigt. Zudem wurde Herr Wallner über den GR-Beschluss vom 11.12.2018 in Kenntnis gesetzt bzw. ersucht, die entsprechende Vermessung zu veranlassen.

Nach Ende der Kundmachungsfrist (16.01.2019) kann festgestellt werden, dass keinerlei Einwendungen eingegangen sind.

Erst nach Vorliegen der entsprechenden Vermessungsurkunde bzw. des exakten Flächenausmaßes der aufzulassenden ÖG-Teilfläche kann der Gemeinderat die finale Beschlussfassung zur ÖG-Auflassung fassen.

GR Goritschnig merkt an, dass Hr. Wallner die Kundmachung und allfällige Einwendungen abgewartet hat, bevor er die notwendige Vermessungsurkunde nunmehr veranlassen wird.

Der Gemeinderat nimmt dies zustimmend zur Kenntnis.

**TOP 5: Hr. Franz Wallner: Ansuchen um Ankauf von öffentlichem Gut**

**b) Beschluss der Verordnung**

Wie bereits unter TOP 5 a) erläutert, kann der Gemeinderat erst nach Vorliegen der entsprechenden Vermessungsurkunde bzw. des exakten Flächenausmaßes der aufzulassenden ÖG-Teilfläche die finale Beschlussfassung zur ÖG-Auflassung fassen.

Damit verbunden ist sodann auch die Beschlussfassung der notwendigen Verordnung.

Der Gemeinderat nimmt dies zustimmend zur Kenntnis.

**TOP 6: Chaletdorf Innerfragant (Dkfm. Fetzer):**

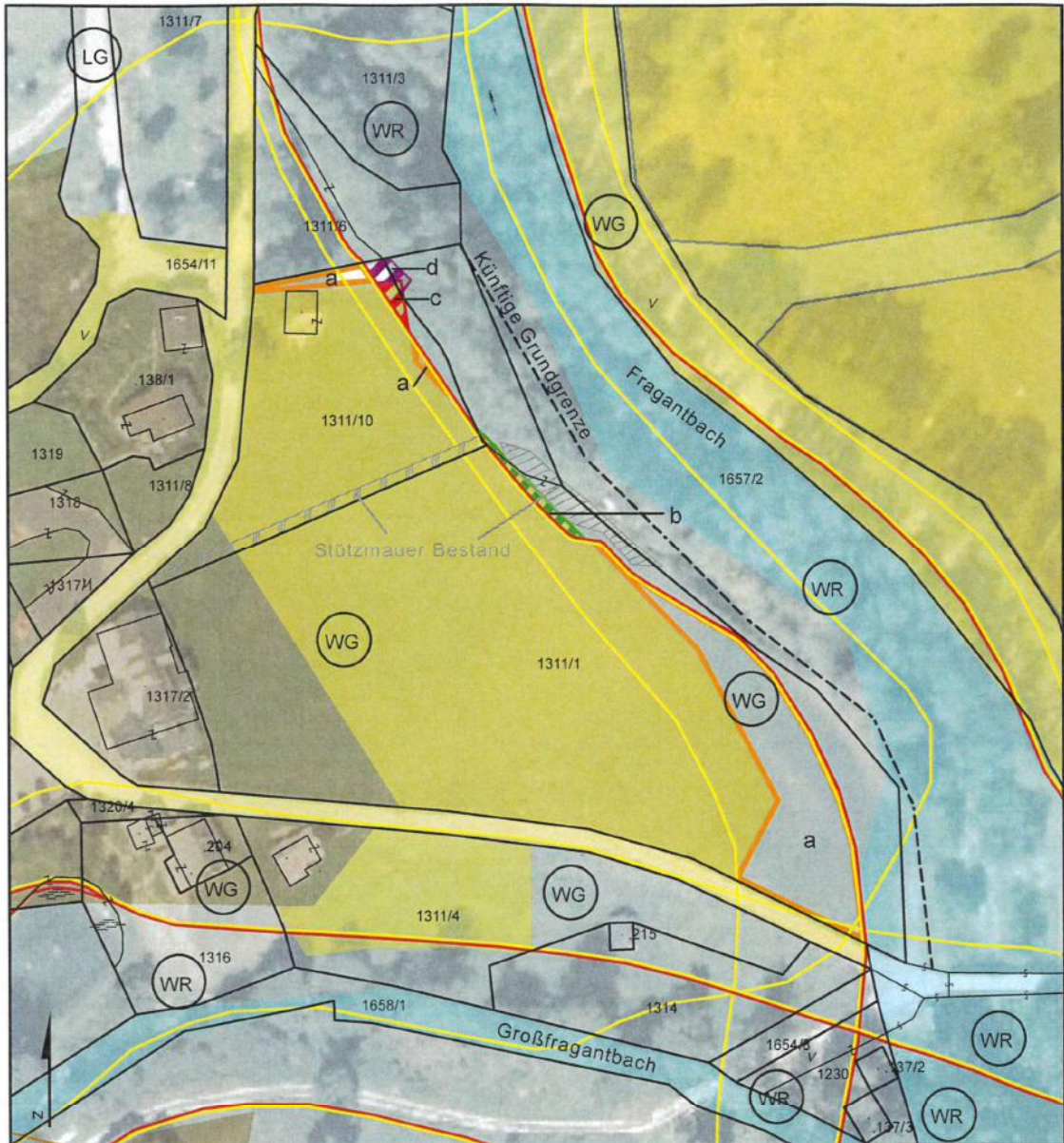
**a) FläWi-Änderung 5/2017 (Projektsgebiet):  
Beschlussfassung nach Kundmachung**

Mit Schreiben vom 08.08.2018, Zahl: 03-FROW-20607/7-2018, wurde der Gemeinde Flattach seitens der Abteilung 3 – Gemeinden (Fachliche Raumordnung) das neuerliche Vorprüfungsergebnis zum Umwidmungspunkt 5a/2017 (Widmungswerber: Hotel-Konzept GmbH, 5640 Bad Gastein) übermittelt.

Mit Schreiben vom 23.03.2018, Zahl: 03-FROW-20607/1-2018, wurde der Gemeinde Flattach seitens der Abteilung 3 – Gemeinden (Fachliche Raumordnung) das Vorprüfungsergebnis zum Umwidmungspunkt 5b/2017 (Widmungswerber: Hotel-Konzept GmbH, 5640 Bad Gastein) übermittelt.

Die beiden angestrebten Widmungen haben zum Ziel, jene Flächen bis zur nunmehr neu revidierten roten Gefahrenzone für die Realisierung des Projektes „Chaletdorf Innerfragant“ bestmöglich als bebauungsfähige Flächen in der Kategorie „Bauland-Kurgebiet“ auszunutzen.

Der Lageplan zur beantragten Umwidmung lautet wie folgt:



**UMWIDMUNGSPLAN 05/2017**

- a** UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN BAULAND KURGEBIET, GP 1311/1 tlw. (793 m<sup>2</sup>), GP 1311/10 tlw. (84 m<sup>2</sup>), KG FRAGANT, INSGESAMT 877 m<sup>2</sup>
- b** UMWIDMUNG VON BAULAND KURGEBIET IN GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN, GP 1311/1 tlw., KG FRAGANT, INSGESAMT 35 m<sup>2</sup>
- c** UMWIDMUNG VON BAULAND KURGEBIET IN GRÜNLAND NICHT ALLGEMEIN ZUGÄNGLICHE PARKANLAGE (PRIVATPARK), GP 1311/1 tlw. (2 m<sup>2</sup>), GP 1311/10 tlw. (16 m<sup>2</sup>), KG FRAGANT, INSGESAMT 18 m<sup>2</sup>
- d** UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN GRÜNLAND NICHT ALLGEMEIN ZUGÄNGLICHE PARKANLAGE (PRIVATPARK), GP 1311/1 tlw. (10 m<sup>2</sup>), GP 1311/10 tlw. (14 m<sup>2</sup>), KG FRAGANT, INSGESAMT 24 m<sup>2</sup>
- Gefahrenzonenplan Entwurf 12.10.2017 - Wildbach Gelb
- Gefahrenzonenplan Entwurf 12.10.2017 - Wildbach Rot

**ZT RAUMPLANUNGSBÜRO**  
 DI JOHANN KAUFMANN  
 RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

A - 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 18  
 TEL 0463/995857 FAX-0, team@kaufmann.direct, www.di-kaufmann.at

BEARBEITUNG: WU/SE DATUM: 29.11.2017 PLANNR.: 08503-LP-05/17 M 1:1000

**GEMEINDE FLATTACH**  
 LAGEPLAN ZUR WIDMUNGSÄNDERUNG

05/2017

Demzufolge wurde die beabsichtigte Flächenumwidmung in der Zeit von 19.11.2018 bis 17.12.2018 kundgemacht bzw. sämtliche Bundes- und Landesdienststellen verständigt bzw. zur Abgabe der notwendigen Stellungnahmen aufgefordert.

Zu diesem Umwidmungspunkt wurden folgende Fachgutachten eingefordert:

- Abteilung 8 – Unterabteilung Geologie und Gewässermonitoring (GGM)
- Abteilung 8 – Unterabteilung Naturschutz
- Wildbach- und Lawinenverbauung

Zudem ist zur Sicherstellung der widmungskonformen Nutzung für die Teilfläche von ca. 793 m<sup>2</sup> der Parzelle 1311/1 eine Bebauungsverpflichtung mit Besicherung mit dem Widmungswerber abzuschließen.

Gemäß Vorprüfung zum Umwidmungspunkt 5b/2017 wurde auch zu diesem Punkt eine Bebauungsverpflichtung mit Besicherung seitens der Landesplanung eingefordert. Diesbezüglich ist der Landesregierung jedoch ein Fehler dahingehend unterlaufen, dass es sich hier um ein Teilstück im Ausmaß von 35 m<sup>2</sup> handelt, welches von „Bauland“ in „Grünland“ rückgewidmet wird. Eine Bebauungsverpflichtung wäre hier somit widersinnig bzw. obsolet. Dieser Umstand wurde DI Albrecht per E-Mail vom 16.11.2018 zur Kenntnis gebracht bzw. in weiterer Folge von diesem bestätigt, dass ihm hier tatsächlich ein Fehler unterlaufen ist bzw. die genannte Bebauungsverpflichtung zum Punkt 5b/2017 nicht eingefordert wird.

Die eingeforderten Fachgutachten (WLV, Naturschutz und GGM) liegen zwischenzeitlich vor und lauten wie folgt:





An die  
Gemeinde Flattach  
Flattach 73  
9831 Flattach

Gemeindeamt Flattach Bezirk Spittal/Drau	
Eing.:	28. Nov. 2018
Zl.:	1376 Blg.:

Villach am, 23.11.2018

Ihr Zeichen/Ihre Geschäftszahl  
Ihre Nachricht vom

Unsere Geschäftszahlen

Sachbearbeiter

E/Fw/Fla-83(2750-18)

DI Kulterer; DW 102

#### Änderung des Flächenwidmungsplanes 2017

Zu den geplanten Änderungen im Flächenwidmungsplan 2017 der Gemeinde Flattach wird seitens der WLV Folgendes festgestellt:

##### 5a/2017

Die betr. Teilflächen der Parz. 1311/10 (84m<sup>2</sup>) und 1311/1 (793m<sup>2</sup>), KG Fragant befinden sich rechtsufrig des Fraganterbaches zur Gänze in der Gelben Gefahrenzone des Fraganterbaches sowie in der Gelben Zone der Runse Klamm Zehr laut fachlich vorgeprüften Revisionsvorschlag 2018 des Gefahrenzonenplanes Flattach. Gegen die geplante Umwidmung in Bauland-Kurgebiet besteht aus wildbachfachlicher Sicht kein Einwand; es ist jedoch in den Bereichen der Gelben Gefahrenzone mit Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse zu rechnen. Es ist die WLV bei einem zukünftigen Bauverfahren zu laden.

##### 5b/2017

Die betr. Teilfläche der Parz. 1311/1, KG Fragant im Ausmaß von 35m<sup>2</sup> befindet sich rechtsufrig des Fraganterbaches zur Gänze in der Roten Gefahrenzone sowie in der Gelben Zone der Runse Klamm Zehr laut fachlich vorgeprüften Revisionsvorschlag 2018 des Gefahrenzonenplanes Flattach. Die Fläche liegt an der Oberkante der errichteten Stützmauer und es besteht seitens der WLV gegen eine Umwidmung in Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche kein Einwand, es ist jedoch Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse zu rechnen.



**6a/2017**

Die betr. Teilfläche der Parz. 1311/4 (690m<sup>2</sup>), KG Fragant befindet sich linksufrig des Großfraganterbaches in der Gelben Gefahrenzone des Großfraganterbaches und der Runse Klamm Zehr laut fachlich vorgeprüften Revisionsvorschlag 2018 des Gefahrenzonenplanes Flattach. Gegen die geplante Umwidmung in Bauland-Kurgebiet besteht aus wildbachfachlicher Sicht **kein Einwand**; es ist jedoch aufgrund der Gelben Gefahrenzone mit Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse zu rechnen. Es ist die WLVB bei einem zukünftigen Bauverfahren zu laden.

**6b/2017**

Die betr. Fläche der Parz. .215 (18m<sup>2</sup>), die betr. Teilflächen der Parz. 1311/4 (527m<sup>2</sup>) und der Parz. 1314 (315m<sup>2</sup>) KG Fragant befinden sich linksufrig des Großfraganterbaches zur Gänze in der Gelben Gefahrenzone des Großfraganterbaches und der Runse Klamm Zehr sowie teilweise in der Gelben Zone des Fraganterbaches laut fachlich vorgeprüften Revisionsvorschlag 2018 des Gefahrenzonenplanes Flattach. Gegen die geplante Umwidmung in Bauland-Kurgebiet besteht aus wildbachfachlicher Sicht **kein Einwand**; es ist jedoch aufgrund der Gelben Gefahrenzone mit Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse zu rechnen. Es ist die WLVB bei einem zukünftigen Bauverfahren zu laden.

**6c/2017**

Die betr. Teilfläche der Parz. 1311/4 (55m<sup>2</sup>) befindet sich linksufrig des Großfraganterbaches zur Gänze in der Roten Gefahrenzone des Großfraganterbaches und in der Gelben Gefahrenzone der Runse Klamm Zehr laut fachlich vorgeprüften Revisionsvorschlag 2018 des Gefahrenzonenplanes Flattach. Gegen die geplante Umwidmung in Umwidmung in Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft besteht aus wildbachfachlicher Sicht **kein Einwand**; es ist jedoch aufgrund der Gelben Gefahrenzone mit Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen



DI Kasimir Kulterer



## **ZAISER Markus (Gemeinde Flattach)**

---

**Von:** KLEINEGGER Klaus <Klaus.Kleinegger@ktn.gv.at>  
**Gesendet:** Donnerstag, 13. Dezember 2018 14:31  
**An:** ZAISER Markus (Gemeinde Flattach)  
**Betreff:** Re: Gemeinde Flattach: FläWi-Änderungen 5/2017 und 6/2017 - ERSUCHEN UM STELLUNGNAHME

Sehr geehrter Herr Amtsleiter, lieber Markus!

Die Gemeinde Flattach beabsichtigt den Flächenwidmungsplan abzuändern. Nach Durchsicht der beiliegenden Unterlage kann aus fachlicher Sicht folgende Stellungnahme abgegeben werden.

Flächenwidmungsplanänderung 5/2017 und 6/2017

Die zur Flächenwidmungsplanänderung jeweils beantragten Grundstücksteilflächen sind zum überwiegenden Teil bereits als Bauland Kurgebiet ausgewiesen. Es sind den Nutzungen entsprechend Flächenwidmungsplanänderung vorgesehen.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich in keinem Schutzgebiet und schließen an einen Siedlungsrand an. Die Erschließung (Strasse) ist gegeben.

Es befinden sich keine Ökologisch wertvolle Zonen im Bereich der Widmungsfläche .

Es kann aus fachlicher Sicht der Flächenwidmungsplanänderung zugestimmt werden.

MfG Kleinegger Klaus

Von Samsung-Tablet gesendet

----- Ursprüngliche Nachricht -----

Von: "ZAISER Markus (Gemeinde Flattach)" <markus.zaiser@ktn.gde.at>

Datum: 13.12.18 10:36 (GMT+01:00)

An: KLEINEGGER Klaus <Klaus.Kleinegger@ktn.gv.at>

Betreff: Gemeinde Flattach: FläWi-Änderungen 5/2017 und 6/2017 - ERSUCHEN UM STELLUNGNAHME

Sehr geehrter Ing. Kleinegger!

Servus Klaus!

Anbei wie besprochen nochmals die Kundmachung zu den FläWi-Änderungen einschließlich Lageplänen mit der Bitte um fachliche Stellungnahme.

Beste Grüße.

Markus Zaiser

Von Seiten der Unterabteilung Geologie und Gewässermonitoring wird zu den Umwidmungspunkten 5a und 5b/2017 unter Zahl: 08-BA-821/6-2018 folgende Stellungnahme abgegeben:

Die zur Umwidmung beantragten Flächen stellen eine schwach gegen Südosten geneigte Fläche dar. Detaillierte Untergrunddaten liegen uns nicht vor. Die Flächen befinden sich jedoch außerhalb geogener Gefahrenbereiche (Rutschungen, Steinschlag). Aus geologischer Sicht sind nachfolgende Punkte für die Bebauung zu klären:

Ist eine ausreichende Trinkwasserversorgung gegeben?

Erstellung eines Konzeptes zur Verbringung der Oberflächenwässer;

Sind die Grundstücke von Hangwasser betroffen?

Beurteilung: positiv mit Auflagen

Klagenfurt, am 03.12.2018 Dr. Jochen Schlamberger

Die Stellungnahme der Abt. 8 – GGM (Schlamberger) wurde Dkfm. Fetzer per 03.12.2018 mit dem Ersuchen um Beantwortung bzw. Darstellung übermittelt. Eine weitere Übermittlung an den Widmungswerber erfolgte am 07.01.2019.

Weiters wurde seitens der Gemeinde ein Entwurf der geforderten Bebauungsverpflichtung erarbeitet und an Fetzer per 23.11.2018 mit dem Ersuchen um Rückäußerung (Änderungsvorschläge etc.) übermittelt. Eine weitere Übermittlung bzw. Urgenz an den Widmungswerber erfolgte am 07.01.2019.

Die finale Abstimmung der Bebauungsverpflichtung mit dem Widmungswerber erfolgte am 17.01.2019, sodass nunmehr nachstehende Endfassung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat vorliegt:

GR Goritschnig stellt die Anfrage, warum im Zusammenhang mit der ggst. Bebauungsverpflichtung nicht die Einforderung einer Bankgarantie beabsichtigt ist. Dies für den Fall einer allfälligen Insolvenz des Widmungswerbers.

Der Bürgermeister klärt auf, dass diese Vorgehensweise bei neuen Umwidmungsfällen angewendet werden soll. Im konkreten Fall erstreckt sich die Verfahrensdauer bereits beginnend mit dem Jahr 2017. Auch verweist der Bürgermeister diesbezüglich auf Pkt. 6. (Rechtsnachfolger) der vorliegenden Bebauungsverpflichtung.

**Endfassung vom 17.01.2019**

## **VEREINBARUNG**

abgeschlossen zwischen

- 1) Der **HOTEL-KONZEPT GMBH**, Südtiroler Straße 2, 5640 Bad Gastein,  
**vertreten durch Dkfm. Guido FETZER**  
als Widmungswerberin
  
- 3) und der Gemeinde **FLATTACH**  
vertreten durch den Bürgermeister

**Kurt SCHOBER** sowie den unterfertigenden Personen gemäß § 71 (2) der  
**Kärntner Allgemeinen Gemeindeordnung (K-AGO) i.d.g.F.**

- 2) unter Beitritt von Herrn **Josef PACHER**, Grafenberg 1, 9831 Flattach  
als Grundeigentümer einerseits

andererseits  
wie folgt:

1.

### **Vorbemerkung**

- 1.1. Die Gemeinde ist gemäß § 22 Gemeindeplanungsgesetz 1995 ermächtigt, privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Erreichung der (im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten) Ziele der Örtlichen Raumplanung zu setzen.

1

- 1.2. Der gegenständliche Vertrag stellt eine privatwirtschaftliche Maßnahme zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung von unbebauten Baugrundstücken dar.

## 2.

### Grundlagen

- 2.1. Herr **Josef PACHER** ist grundbücherlicher Eigentümer der **Liegenschaft EZ 511, KG 73303 Fragant**, zu deren Gutsbestande unter anderem die in dieser KG 73303 Fragant gelegenen **Grundstücke 1311/1, 1311/4, .215 und 1314** gehören.
- 2.2. Die im Punkt 2.1. genannten Grundstücke bzw. Teilflächen derselben sind derzeit als **„Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“, „Verkehrsfläche – Parkplatz“, „Bauland-Kurgebiet“, „Bauland-Dorfgebiet“ und „Gewässer“** gewidmet. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Grundstücke bzw. Teilflächen dieser Grundstücke **im Ausmaß von insgesamt 2.343 m<sup>2</sup>** (1311/1: Teilfläche von 793 m<sup>2</sup>, 1311/4: Teilfläche von 690 m<sup>2</sup> und 527 m<sup>2</sup>, .215: 18 m<sup>2</sup>, 1314: Teilfläche von 315 m<sup>2</sup>) in die Widmungskategorie **„Bauland – Kurgebiet“** umzuwidmen. Angemerkt wird, dass die genannten Umwidmungen in direktem Zusammenhang mit dem Projekt „Chaletdorf Innerfragant“ der Widmungswerberin stehen.
- 2.3. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Baulandwidmung (Vertragspunkt 2.2.) nicht Gegenstand dieses Vertrages ist; die Festlegung einer Baulandwidmung erfolgt nach Maßgabe öffentlich rechtlicher Vorschriften und steht im gesetzmäßig auszuübenden bzw. freien, durch diesen Vertrag in keiner Weise gebundenen Ermessen der Gemeinde.

Der Abschluss dieser Vereinbarung begründet daher keinen Rechtsanspruch auf die Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes.

## 3.

### Vertragsgegenstand

- 3.1. Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung (Bebauung) von unbebauten Baugrundstücken innerhalb angemessener Frist.
- 3.2. Sollten die im Vertragspunkt 2. angeführten Teilflächen bzw. Grundstücke im Ausmaß von insgesamt 2.343 m<sup>2</sup> als **„Bauland – Kurgebiet“** gewidmet werden, verpflichtet sich die Widmungswerberin diese Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen widmungsgemäß **„binnen 7 Jahren“** ab Rechtswirksamkeit der Widmung **als „Bauland – Kurgebiet“ entweder selbst zu bebauen oder von Dritten bebauen zu lassen** (z.B. Einräumung eines Baurechtes, Errichtung eines Superädifikats oder Bauwerkes).
- 3.3. Als widmungsgemäß bebaut sind die genannten Grundflächen dann anzusehen, wenn die Ausführung des widmungsgemäßen Bauvorhabens innerhalb der obgenannten Frist gemäß Vertragspunkt 3.2. im Sinne der Kärntner Bauordnung in der Form vollendet ist, dass die **zu errichtenden Objekte im Zusammenhang mit dem Projekt „Chaletdorf Innerfragant“ (Im Sinne des jeweils in Geltung stehenden Teilbebauungsplanes, derzeit in der Fassung vom 25.06.2015, GZ: 14057-VO-02, sowie im Sinne des entsprechenden Bebauungs- und Erschließungskonzeptes, derzeit in der Fassung vom 16.01.2019 betreffend die Parzellen 1311/4, .215 und 1314)** vollständig errichtet wurden.

Typische Nebeneinrichtungen wie etwa Garagen, Carports, Garten- und Gerätehäuschen, Saunahäuser u.ä. sind nicht geeignet, den Vertragszweck zu erfüllen.

- 3.4. Bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe wird eine ein- und definitiv letzte Verlängerung der Frist zur widmungsgemäßen Bebauung um weitere 2 Jahre gewährt.

#### 4.

#### **Aufschiebende Bedingung**

- 4.1. Die Vereinbarung wird unter der aufschiebenden Bedingung errichtet, dass die Umwidmung der im Vertragspunkt 2. Angeführten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen rechtswirksam geworden ist, sofern in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart wurde.

## 5.

### Sicherstellungen

Zum Zwecke der Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung der vertragsgegenständlichen Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen

- a) verpflichtet sich die Widmungswerberin, im Falle des fruchtlosen Ablaufes der unter Pkt. 3.2. bestimmten Frist von 7 Jahren sprich der nicht widmungsgemäßen Bebauung der unter Pkt. 2 genannten Grundstücke bzw. Grundstücksflächen, einen Betrag in Höhe von **€ 21.555,60** (=20 Prozent des durchschnittlichen Verkehrswertes) an die Gemeinde Flattach zu entrichten, welcher sodann in das Eigentum der Gemeinde Flattach übergeht.
- b) verpflichtet sich die Widmungswerberin, bei Veräußerungen der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksflächen jeder Art oder bei Einräumung von längerfristigen Nutzungsrechten, wie Bau- oder Bestandsrechte, die Bauungspflicht (widmungsgemäße Verwendung) gemäß Vertragspunkt 3. auf die Grunderwerber bzw. Nutzungsberechtigten (Rechtsnachfolger) zu überbinden mit der Verpflichtung diese zu verhalten, die Bauungspflicht auch auf ihre Rechtsnachfolger weiter zu überbinden. Als Rechtsnachfolger gelten dabei insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte, erwerben. Diese haben im Falle des fruchtlosen Ablaufes der unter Pkt. 3.2. bestimmten Frist von 7 Jahren, sprich der nicht widmungsgemäßen Bebauung der unter Pkt. 2 genannten Grundstücke bzw. Grundstücksflächen, einen Betrag in Höhe von **€ 21.555,60** an die Gemeinde Flattach zu entrichten, welcher sodann in das Eigentum der Gemeinde Flattach übergeht.

Dieser Betrag kann von der Gemeinde in Anspruch genommen werden, wenn die Verpflichtung zur Bebauung (widmungsgemäßen Verwendung) nicht ordnungsgemäß und fristgerecht erfüllt wird.

Mit der Überbindung der Bauungsverpflichtung (widmungsgemäße Verwendung) ist die Widmungswerberin ihrer Verpflichtung nachgekommen und von jeder Haftung befreit.

## 6.

### Rechtsnachfolger

- 6.1. Sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen auf Seiten der Widmungswerberin auf deren Erben und Rechtsnachfolger über.
- 6.2. Die Widmungswerberin verpflichtet sich, alle Verbindlichkeiten und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf deren Rechtsnachfolger unter Lebenden oder von Todes wegen im Eigentume der betroffenen Grundstücksflächen zu überbinden mit der Verpflichtung diese zu verhalten, die Verbindlichkeiten und Pflichten auch auf ihre Rechtsnachfolger weiter zu überbinden.

## 7.

### Zusatzerklärungen

- 7.1. Die Gemeinde ist verpflichtet, ihre aus dieser Vereinbarung erwachsenden Rechte nur insoweit auszuüben, als dies mit dem Zweck (Vertragspunkt 3.) in Einklang gebracht werden kann. Die Vertragsparteien bestätigen, dass in dieser Vereinbarung auf die Verhältnismäßigkeit bzw. wirtschaftliche Zumutbarkeit der auferlegten Vertragspflichten und Sicherstellungen betreffend die Widmungswerberin Bedacht genommen wurde.
- 7.2. Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieser Vereinbarung soll nicht die Unwirksamkeit anderer Vertragsbestimmungen nach sich ziehen. Die unwirksame Vertragsbestimmung soll durch eine andere ersetzt werden, die der unwirksamen Vertragsbestimmung im Endergebnis nach dem zu erforschenden Willen der Vertragsparteien wirtschaftlich am nächsten kommt.
- 7.3. Einvernehmlich wird festgehalten, dass keine mündlichen Nebenabreden bestehen.
- 7.4. Herr Josef Pacher als grundbücherlicher Eigentümer der genannten Grundflächen bzw. Grundstücksteilflächen erklärt mit seiner Unterfertigung seine ausdrückliche Zustimmung zu den Inhalten dieser Vereinbarung.



**8.**

**Kosten**

- 8.1.** Alle Kosten, Steuern und Gebühren im Zusammenhang mit dem Abschluss dieser Vereinbarung trägt die Gemeinde Flattach als alleinige Auftraggeberin, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.
- 8.2.** Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass sie für die Kosten, Steuern und Gebühren dieses Vertrages zur ungeteilten Hand haften.

**9.**

**Vertragsform**

- 9.1.** Dieser Vertrag wird nur in einem, für die Gemeinde Flattach bestimmten Stücke errichtet, während die Hotel-Konzept GmbH (Widmungswerberin) sowie Herr Josef Pacher (Grundeigentümer) eine einfache oder auf Wunsch auch eine beglaubigte Kopie hiervon erhalten.

Ort: Flattach

Die Widmungswerberin:

Datum: 23.01.2019

.....  
(Hotel-Konzept GmbH)

Der Grundeigentümer:

.....  
(Hr. Josef PACHER)

Der Bürgermeister

Das Mitglied  
des Gemeindevorstandes

.....  
Kurt SCHÖBER

.....  
1. Vize-Bürgermeister  
Adolf GUGGANIG



Diese Vereinbarung wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 23.01.2019  
unter Pkt. 6. vollinhaltlich beschlossen.

Das Mitglied des Gemeinderates

.....  
(Heidemarie AMPFERTHALER)

Es wird somit bestätigt, dass die unterzeichnenden Mandatäre berechtigt  
waren, die Zeichnung im Sinne § 71 Abs. 2 der Kärntner Allgemeinen  
Gemeindeordnung (K-AGO) vorzunehmen.

.....  
AL Mag. (FH) Markus ZAISER

Der Widmungswerber und Hr. Josef Pacher als Grundeigentümer haben vorstehende Bebauungsverpflichtung bereits unterfertigt.

Über Antrag von Bgm. Schober wird einstimmig beschlossen, vorstehende Bebauungsverpflichtung (Endfassung vom 17.01.2019) zu genehmigen.

Per 17.01.2019 übermittelte Dkfm. Fetzer nachstehendes Bebauungs- und Erschließungskonzept, mit welchem unter anderem auch die Fragen der fachlichen Stellungnahme der Abteilung 8 – GGM (Dr. Schlamberger) zum ggst. Umwidmungspunkt 05/2017 beantwortet werden:



Hotel-Konzept GmbH

**Hotel-Konzept GmbH** Südtiroler Str. 2, A-5645 Bad Gastein

Gemeinde Flattach  
Flattach 73  
A - 9831 Flattach

Gemeindeamt Flattach Bezirk Spittal/Drau	
Eing.:	17. Jan. 2019
Zl. ....	Blg. ....

Chaletdorf Innerfragant – Umwidmungen – Bebauungsverpflichtung

Umwidmungspunkte 6a und 6b/ 2017

Innerfragant, den 16.01.2019

Sehr geehrter Herr Amtsleiter Mag. ( FH ) Zaiser, lieber Markus,

bezüglich des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes darf ich Dich bitten, die im Anhang beigeschlossenen Dokumente mit den relevanten, zeichnerischen Festlegungen zur weiteren Verwendung zu entnehmen!

Zwecks Vervollständigung nachfolgend zunächst die bereits bekannten Bedarfsnotwendigkeiten hinsichtlich des Betriebskonzeptes Almgasthof:

Grundstücksfläche:	ca. 12.000 qm
Anzahl Hauseinheiten:	11
Wohnflächen:	120 qm – 270qm
Anzahl Betten:	ca. 80

### **Betriebskonzept Almgasthof**

Für die Bewirtschaftung der Chalet Anlage ist wegen fehlenden infrastrukturellen, gastronomischen Einrichtungen ein Flächenareal für die Sicherstellung vorgenannter Bedarfssituation zwingend erforderlich!

Grundlage für die im Normalfall zu bemessenden Einwohnergleichwerte sind die durchschnittlichen Auslastungsquoten für gastronomischen Einrichtungen.

Südtiroler Str. 2 / A-5640 Bad Gastein / [info@hotel-konzept.com](mailto:info@hotel-konzept.com)  
Tel: +43 6434 2739 / Fax: DW 11 / Mob: +43 650 2739 150 / UID ATU63392778 / Firmenbuch Nr. 270375k



Hotel-Konzept GmbH

**Hotel-Konzept GmbH** Südtiroler Str. 2, A-5645 Bad Gastein

---

Diese liegen im Branchendurchschnitt bei ca. 30 %.

Unter Berücksichtigung von saisonalen Schwankungen und einer Gesamtzahl von ca. 80 Betten wird eine Gesamtbestuhlung der gastronomischen Einrichtung in Höhe von ca. 50 (ca. 60 %) als ausreichend beurteilt.

Im Rahmen der Berechnung der Gesamtbestuhlung wurde die Selbstversorgungsmöglichkeit der einzelnen Chalets einschließlich des Angebots "rent a cook" miteinbezogen.

Ungeachtet der Versorgungssituation im Nahrungsbereich muss für diesbezügliche Feriendomizile gesellschaftliche Begegnungsstätten für soziale Kontakte sichergestellt werden, wie beispielsweise zusätzliches Barangebot oder Zigarrenlounge.

Vorgenannte Erfordernisse bilden ein ganzheitliches Restaurationskonzept im Rahmen des Chaletbetriebes.

Eine geeignete Positionierung der gastronomischen Einrichtung bietet sich, wegen der zu erwartenden leicht erhöhten Geräuschkulisse am Fuße der im Hang eingebetteten Chalet Anlage an.

### **Bebauungs- und Erschließungskonzept**

Die betroffenen Grundstücksflächen schließen unmittelbar an eine in südöstlicher Richtung verlaufende Erschließungsstraße an.

In unmittelbarer, nördlicher Angrenzung befindet sich das Bauland Kurgebiet für die Destination Chaletdorf Eggerfeld.

Die zukünftige Oberflächenwasser Entsorgung ist im Zuge von Geländekorrekturen durch Anschüttungen und Errichtung einer Stützmauer nach Maßgabe bereits eingereicherter Pläne und Beschreibungen gewährleistet.

Versickerung auf Eigengrund ist somit ebenfalls gesichert!

Mit einer naturschutzrechtlichen Bewilligung mit Bescheid vom 17.08.2017, SP3 – NS – 2660 / 2015 ( 022/2017 ) wurde diesem Erfordernis in fachlicher Hinsicht bereits ausreichend Rechnung getragen.

Ein derzeit seicht liegender Grundwasserkörper wird im Zuge der Baumaßnahme deshalb nur noch von untergeordneter Bedeutung sein.

Südtiroler Str. 2 / A-5640 Bad Gastein / [info@hotel-konzept.com](mailto:info@hotel-konzept.com)  
Tel: +43 6434 2739 / Fax: DW 11 / Mob: +43 650 2739 150 / UID ATU63392778 / Firmenbuch Nr. 270375k



Hotel-Konzept GmbH

Hotel-Konzept GmbH Südtiroler Str. 2, A-5645 Bad Gastein

---

Sämtliche Erschließungsleitungen wurden an einem nordwestlich der betroffenen Flächen gelegenen Knotenpunkt bereits verlegt.

An diesem Knotenpunkt können die betroffenen Grundstücksflächen problemlos angeschlossen werden!

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind somit vollumfänglich gewährleistet.

Die Energieversorgung wurde durch die Verlegung von Freileitungen in den Bodenuntergrund in qualitativer und quantitativer Hinsicht im Jahr 2016 durch die Firma KELAG sichergestellt.

Eine für das gesamte Bauvorhaben vorgesehene Trafo Station ist direkt an den betroffenen Grundstücksflächen bereits plantechnisch erfasst!

Wegen umfangreicher Geländeverbauungen im gesamten nördlich der betroffenen Grundstücke gelegenen Chalet Dorfes und der damit einhergehenden Baumaßnahmen zwecks Entsorgung von allenfalls dort anfallendem Hangwasser wird das Aufkommen von Hangwasser im unteren Bereich des Gesamtareals als eher unwahrscheinlich beurteilt werden können.

Insbesondere werden die o.g. Geländekorrekturen der betroffenen Grundflächen auf die einschlägigen, fachlichen Erfordernisse in jeder Hinsicht Bezug nehmen.

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gerne zur Verfügung!

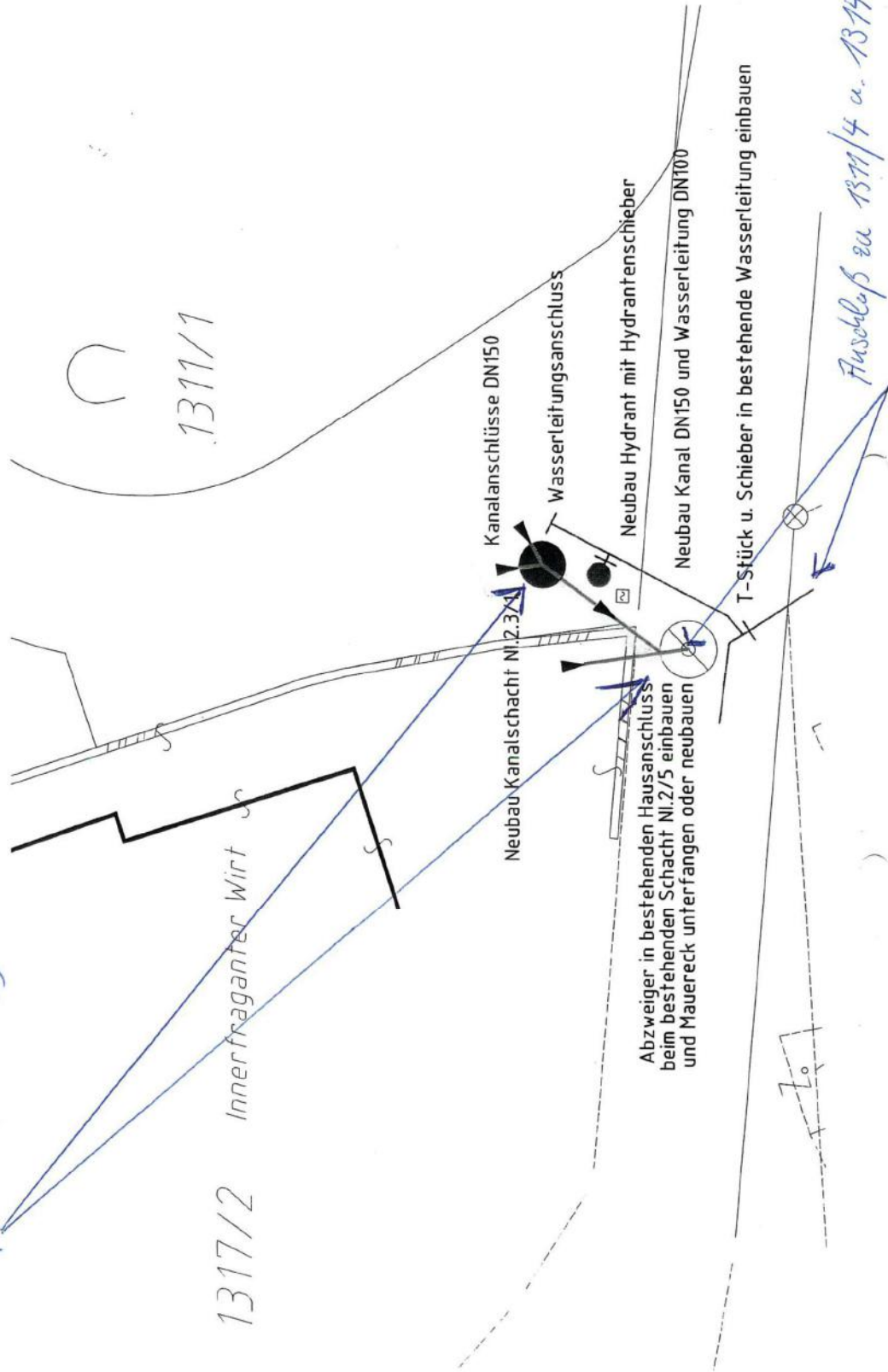
Freundlicher Gruß

Dkfm. Guido Fetzner  
Geschäftsführer

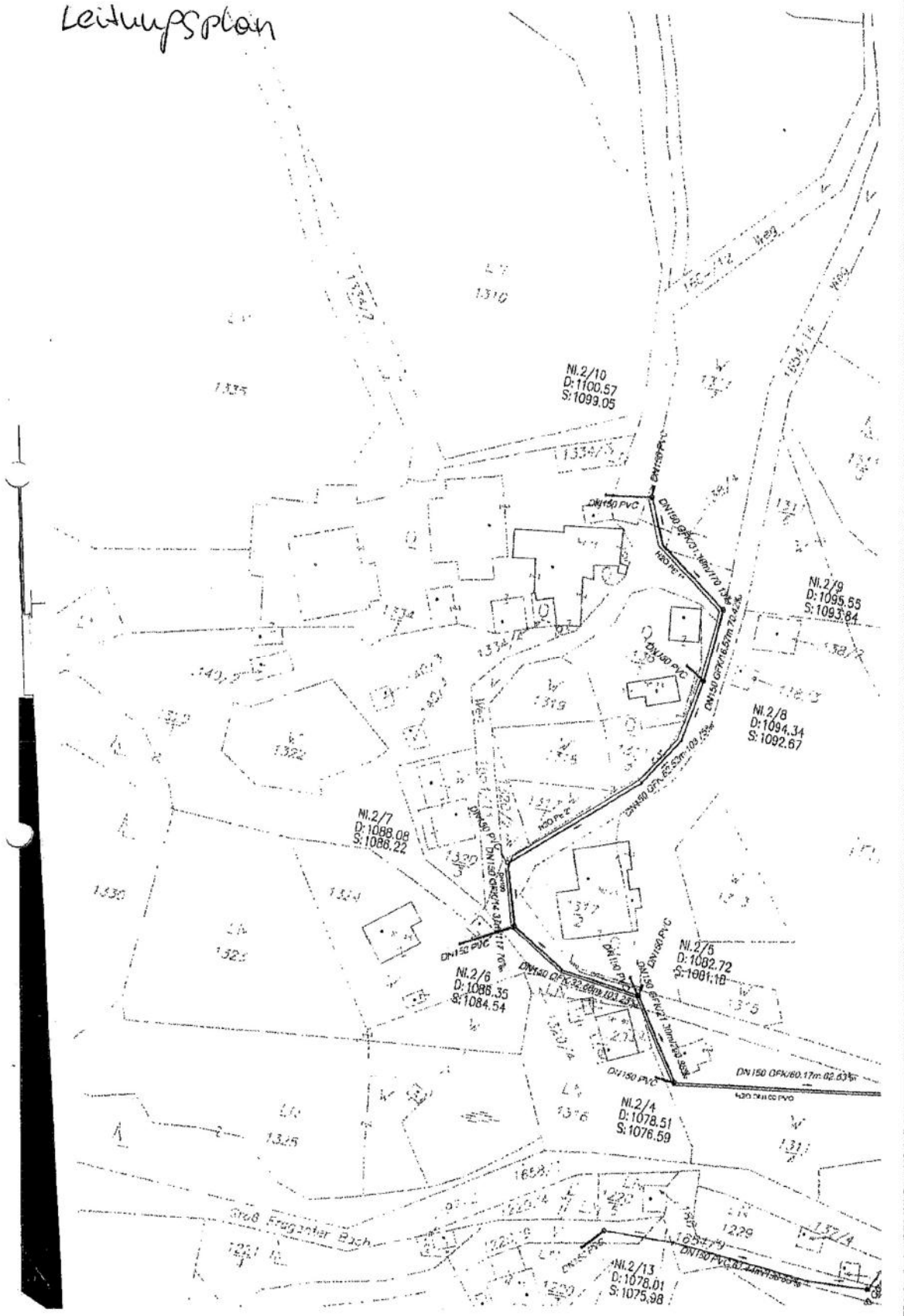
Südtiroler Str. 2 / A-5640 Bad Gastein / [info@hotel-konzept.com](mailto:info@hotel-konzept.com)

Tel: +43 6434 2739 / Fax: DW 11 / Mob: +43 650 2739 150 / UID ATU63392778 / Firmenbuch Nr. 270375k

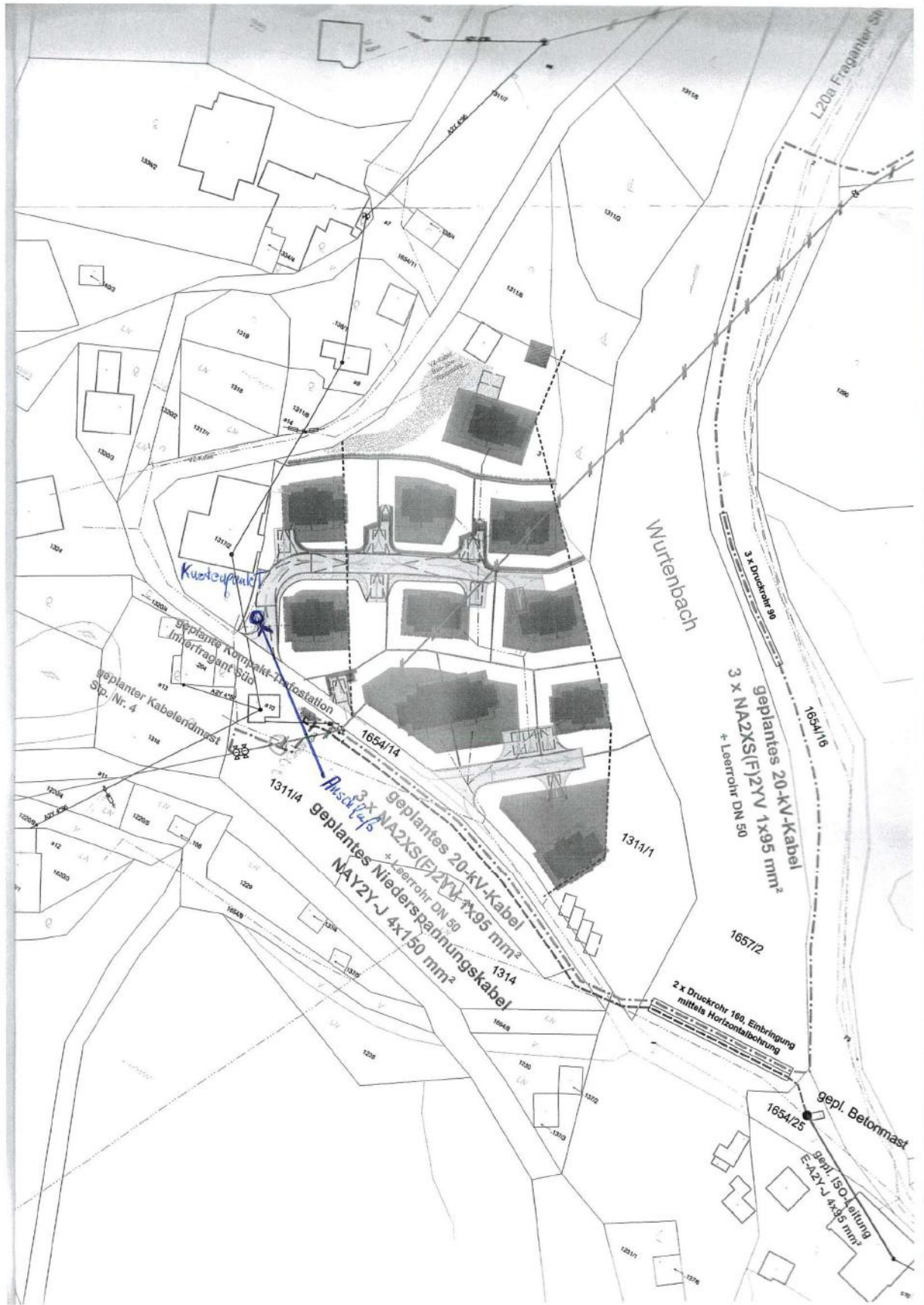
Knotenpunkt (Auslauf)



# Leitungsplan









Über Antrag von Bgm. Schober wird einstimmig beschlossen, nachstehender FläWi-Änderung 05/2017 auf Grundlage des Lageplans des Raumplanungsbüros DI Kaufmann vom 29.11.2017 Plan-Nr. 08503-LP-05/17 nach Kundmachung und in Kenntnis der vorstehenden Fachgutachten (WLV, Naturschutz, GGM) sowie nach Genehmigung der zugehörigen vorstehenden Bebauungsverpflichtung sowie in Kenntnis des vorstehenden Bebauungs- und Erschließungskonzeptes vom 16.01.2019 die Zustimmung zu erteilen:

- **FläWi-Plan-Änderung Nr. 5a/2017:**

Parzelle-Nr. **1311/10** (Gesamtfläche: 511 m<sup>2</sup>), KG 73303 **Fragant**  
Parzelle-Nr. **1311/1** (Gesamtfläche: 8.129 m<sup>2</sup>), KG 73303 **Fragant**

Widmungswerber:  
Hotel-Konzept GmbH, Südtiroler Straße 2, 5640 Bad Gastein

Umwidmung von Teilflächen im Ausmaß von **84 m<sup>2</sup>** (Parzelle-Nr. 1311/10) und **793 m<sup>2</sup>** (Parzelle-Nr. 1311/1) von derzeit im Flächenwidmungsplan dargestellter Widmung „*Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland*“ in „*Bauland-Kurgebiet*“.

- **FläWi-Plan-Änderung Nr. 5b/2017:**

Parzelle-Nr. **1311/1** (Gesamtfläche: 8.129 m<sup>2</sup>), KG 73303 **Fragant**

Widmungswerber:  
Hotel-Konzept GmbH, Südtiroler Straße 2, 5640 Bad Gastein

Umwidmung einer Teilfläche im Ausmaß von **35 m<sup>2</sup>** (Parzelle-Nr. 1311/1) von derzeit im Flächenwidmungsplan dargestellter Widmung „*Bauland-Kurgebiet*“ in „*Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland*“.

**TOP 6: Chaletdorf Innerfragant (Dkfm. Fetzer):**

**b) FläWi-Änderung 6/2017 (Bachgrundstück):  
Beschlussfassung nach Kundmachung**

Mit Schreiben vom 12.10.2018, Zahl: 03-FROW-20607/9-2018, wurde der Gemeinde Flattach seitens der Abteilung 3 – Gemeinden (Fachliche Raumordnung) das neuerliche Vorprüfungsergebnis zum Umwidmungspunkt 6a/2017 und 6b/2017 (Widmungswerber: Hotel-Konzept GmbH, 5640 Bad Gastein) übermittelt.

Mit Schreiben vom 23.03.2018, Zahl: 03-FROW-20607/1-2018, wurde der Gemeinde Flattach seitens der Abteilung 3 – Gemeinden (Fachliche Raumordnung) das neuerliche Vorprüfungsergebnis zum Umwidmungspunkt 6c/2017 (Widmungswerber: Hotel-Konzept GmbH, 5640 Bad Gastein) übermittelt.

Ziel dieser Umwidmung im Zusammenhang mit der Errichtung des „Chaletdorf Innerfragant“ (Dkfm. Fetzer) ist die Errichtung einer „kleinen Gaststätte“.

Der Lageplan zur beantragten Umwidmung lautet wie folgt:



Demzufolge wurde die beabsichtigte Flächenumwidmung in der Zeit von 19.11.2018 bis 17.12.2018 kundgemacht bzw. sämtliche Bundes- und Landesdienststellen verständigt bzw. zur Abgabe der notwendigen Stellungnahmen aufgefordert.

Zu diesem Umwidmungspunkt (6a/2017 und 6b/2017) wurden folgende Fachgutachten eingefordert:

- Abteilung 8 – Unterabteilung Geologie und Gewässermonitoring (GGM)
- Abteilung 8 – Unterabteilung Naturschutz
- Abteilung 8 – Schall und Elektrotechnik
- Wildbach- und Lawinenverbauung
- Stellungnahme Straßenbauamt (=Gemeinde) betreffend die verkehrstechnische Erschließung

Zudem ist zur Sicherstellung der widmungskonformen Nutzung der zu widmenden Flächen eine Bebauungsverpflichtung mit Besicherung mit dem Widmungswerber abzuschließen.

Anmerkung:

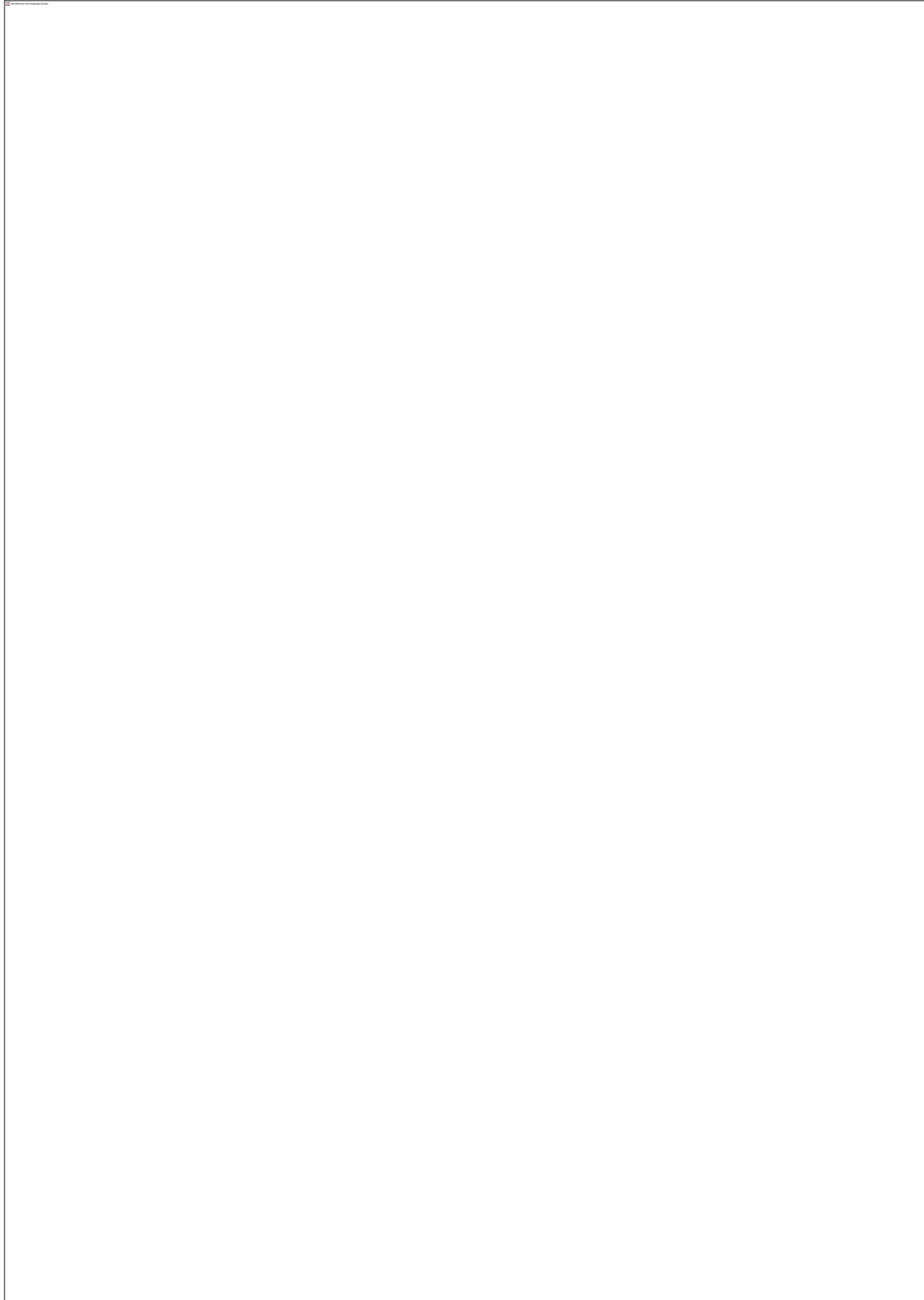
Die entsprechende Bebauungsverpflichtung wurde bereits unter TOP 6 a) der ggst. GR-Sitzung genehmigt.

Außerdem ist der Widmungswerber aufgefordert, ein Bebauungs- und Erschließungskonzept vorzulegen.

Die eingeforderten Fachgutachten (WLV, Naturschutz, GGM, Abteilung 8 – Schall und Elektrotechnik, Stellungnahme Straßenbauamt) liegen zwischenzeitlich vor und lauten wie folgt:

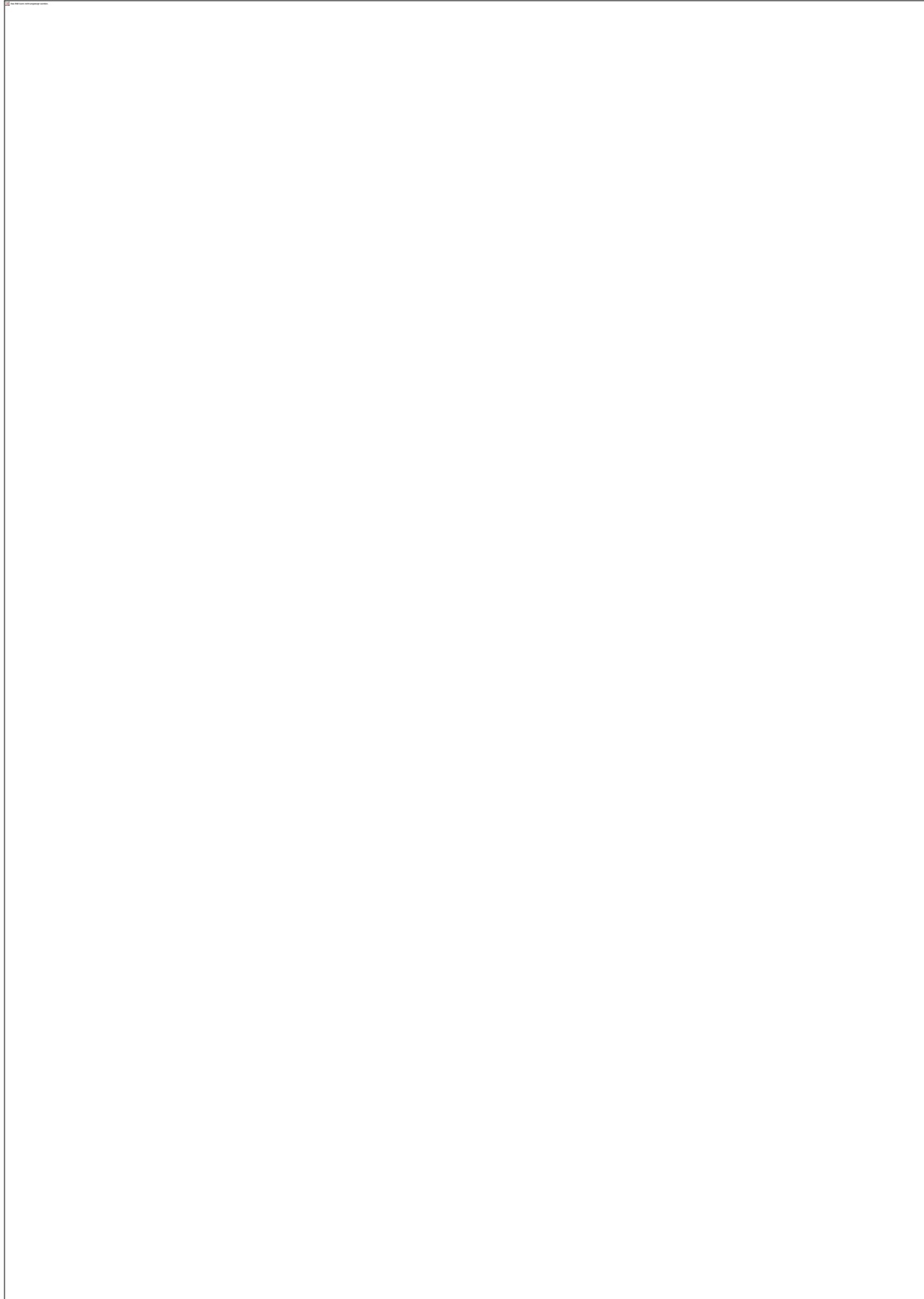


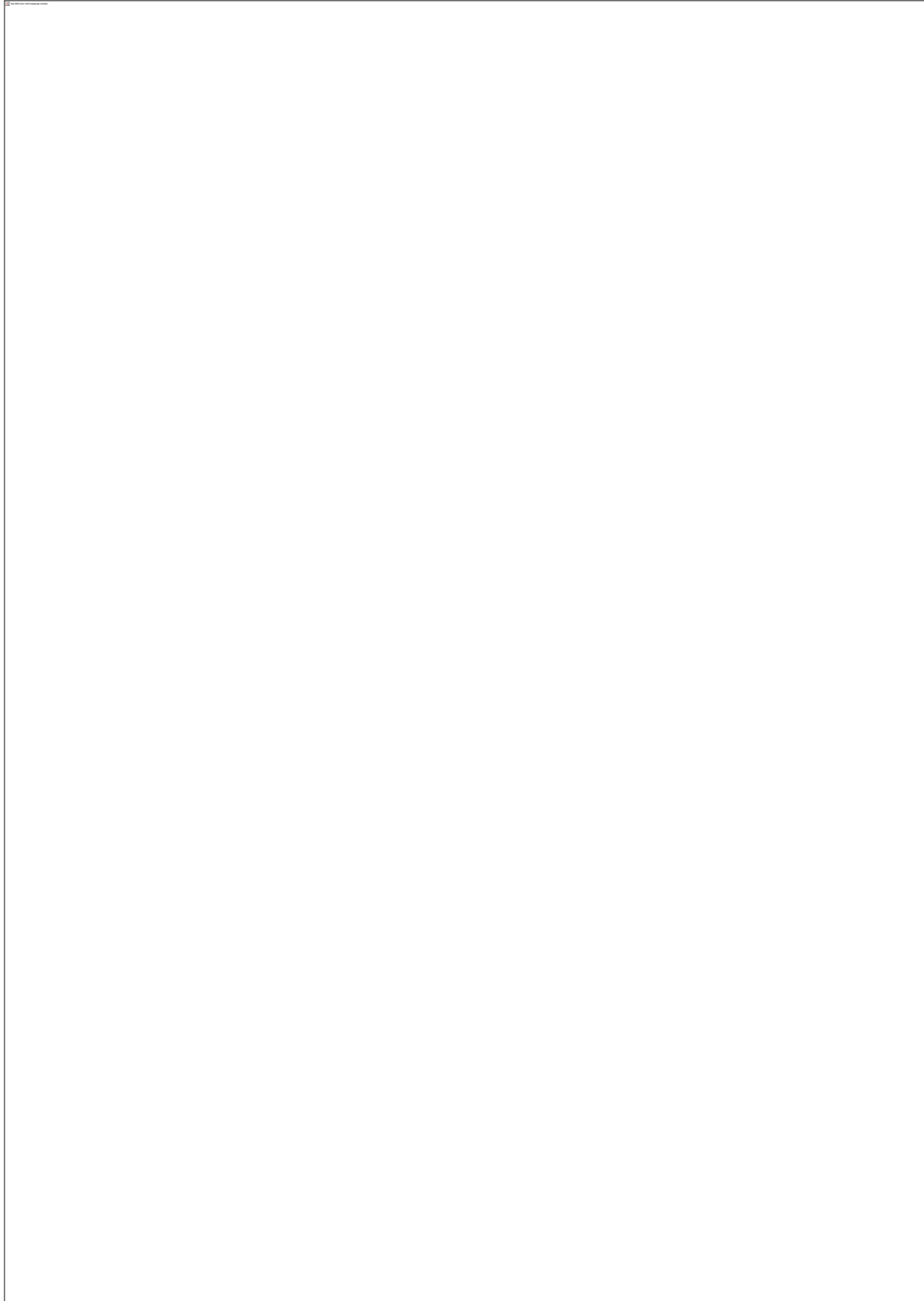














Die Stellungnahme der Abt. 8 – GGM (Schlamberger) wurde Dkfm. Fetzer per 03.12.2018 mit dem Ersuchen um Beantwortung bzw. Darstellung übermittelt. Eine weitere Übermittlung an den Widmungswerber erfolgte am 07.01.2019.

Weiters wurde seitens der Gemeinde ein Entwurf der geforderten Bebauungsverpflichtung erarbeitet und an Fetzer per 23.11.2018 mit dem Ersuchen um Rückäußerung (Änderungsvorschläge etc.) übermittelt. Eine weitere Übermittlung an den Widmungswerber erfolgte am 07.01.2019.

Die finale Abstimmung der Bebauungsverpflichtung mit dem Widmungswerber erfolgte am 17.01.2019, sodass nunmehr nachstehende Endfassung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat vorliegt:

Sowohl der Widmungswerber als auch Hr. Josef Pacher als Grundeigentümer haben die nachstehende Bebauungsverpflichtung bereits vorab unterfertigt.

Anmerkung:

Nachstehende Bebauungsverpflichtung beinhaltet die entsprechenden Umwidmungsflächen der FläWi-Änderungen 5/2017 (Projektsgebiet) und 6/2017 (Bachgrundstück).

**Endfassung vom 17.01.2019**

## **VEREINBARUNG**

abgeschlossen zwischen

1) Der **HOTEL-KONZEPT GMBH**, Südtiroler Straße 2, 5640 Bad Gastein,  
**vertreten durch Dkfm. Guido FETZER**  
als Widmungswerberin

3) und der Gemeinde **FLATTACH**  
vertreten durch den Bürgermeister

**Kurt SCHOBER** sowie den unterfertigenden Personen gemäß § 71 (2) der  
**Kärntner Allgemeinen Gemeindeordnung (K-AGO) i.d.g.F.**

2) unter Beitritt von Herrn **Josef PACHER**, Grafenberg 1, 9831 Flattach  
als Grundeigentümer einerseits

andererseits  
wie folgt:

1.

### **Vorbemerkung**

1.1. Die Gemeinde ist gemäß § 22 Gemeindeplanungsgesetz 1995 ermächtigt, privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Erreichung der (im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten) Ziele der Örtlichen Raumplanung zu setzen.

1

- 1.2. Der gegenständliche Vertrag stellt eine privatwirtschaftliche Maßnahme zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung von unbebauten Baugrundstücken dar.

## 2.

### Grundlagen

- 2.1. Herr **Josef PACHER** ist grundbücherlicher Eigentümer der **Liegenschaft EZ 511, KG 73303 Fragant**, zu deren Gutsbestände unter anderem die in dieser KG 73303 Fragant gelegenen **Grundstücke 1311/1, 1311/4, .215 und 1314** gehören.
- 2.2. Die im Punkt 2.1. genannten Grundstücke bzw. Teilflächen derselben sind derzeit als **„Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“, „Verkehrsfläche – Parkplatz“, „Bauland-Kurgebiet“, „Bauland-Dorfgebiet“ und „Gewässer“** gewidmet. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Grundstücke bzw. Teilflächen dieser Grundstücke **im Ausmaß von insgesamt 2.343 m<sup>2</sup>** (1311/1: Teilfläche von 793 m<sup>2</sup>, 1311/4: Teilfläche von 690 m<sup>2</sup> und 527 m<sup>2</sup>, .215: 18 m<sup>2</sup>, 1314: Teilfläche von 315 m<sup>2</sup>) in die Widmungskategorie **„Bauland – Kurgebiet“** umzuwidmen. Angemerkt wird, dass die genannten Umwidmungen in direktem Zusammenhang mit dem Projekt „Chaletdorf Innerfragant“ der Widmungswerberin stehen.
- 2.3. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Baulandwidmung (Vertragspunkt 2.2.) nicht Gegenstand dieses Vertrages ist; die Festlegung einer Baulandwidmung erfolgt nach Maßgabe öffentlich rechtlicher Vorschriften und steht im gesetzmäßig auszuübenden bzw. freien, durch diesen Vertrag in keiner Weise gebundenen Ermessen der Gemeinde.

Der Abschluss dieser Vereinbarung begründet daher keinen Rechtsanspruch auf die Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes.

## 3.

### Vertragsgegenstand

- 3.1. Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung (Bebauung) von unbebauten Baugrundstücken innerhalb angemessener Frist.
- 3.2. Sollten die im Vertragspunkt 2. angeführten Teilflächen bzw. Grundstücke im Ausmaß von insgesamt 2.343 m<sup>2</sup> als **„Bauland – Kurgebiet“** gewidmet werden, verpflichtet sich die Widmungswerberin diese Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen widmungsgemäß **„binnen 7 Jahren“** ab Rechtswirksamkeit der Widmung **als „Bauland – Kurgebiet“ entweder selbst zu bebauen oder von Dritten bebauen zu lassen** (z.B. Einräumung eines Baurechtes, Errichtung eines Superädifikats oder Bauwerkes).
- 3.3. Als widmungsgemäß bebaut sind die genannten Grundflächen dann anzusehen, wenn die Ausführung des widmungsgemäßen Bauvorhabens innerhalb der obgenannten Frist gemäß Vertragspunkt 3.2. im Sinne der Kärntner Bauordnung in der Form vollendet ist, dass die **zu errichtenden Objekte im Zusammenhang mit dem Projekt „Chaletdorf Innerfragant“ (Im Sinne des jeweils in Geltung stehenden Teilbebauungsplanes, derzeit in der Fassung vom 25.06.2015, GZ: 14057-VO-02, sowie im Sinne des entsprechenden Bebauungs- und Erschließungskonzeptes, derzeit in der Fassung vom 16.01.2019 betreffend die Parzellen 1311/4, .215 und 1314)** vollständig errichtet wurden.

Typische Nebeneinrichtungen wie etwa Garagen, Carports, Garten- und Gerätehäuschen, Saunahäuser u.ä. sind nicht geeignet, den Vertragszweck zu erfüllen.

- 3.4. Bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe wird eine ein- und definitiv letzte Verlängerung der Frist zur widmungsgemäßen Bebauung um weitere 2 Jahre gewährt.

#### 4.

##### **Aufschiebende Bedingung**

- 4.1. Die Vereinbarung wird unter der aufschiebenden Bedingung errichtet, dass die Umwidmung der im Vertragspunkt 2. Angeführten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen rechtswirksam geworden ist, sofern in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart wurde.

## 5.

### Sicherstellungen

Zum Zwecke der Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung der vertragsgegenständlichen Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen

- a) verpflichtet sich die Widmungswerberin, im Falle des fruchtlosen Ablaufes der unter Pkt. 3.2. bestimmten Frist von 7 Jahren sprich der nicht widmungsgemäßen Bebauung der unter Pkt. 2 genannten Grundstücke bzw. Grundstücksflächen, einen Betrag in Höhe von **€ 21.555,60** (=20 Prozent des durchschnittlichen Verkehrswertes) an die Gemeinde Flattach zu entrichten, welcher sodann in das Eigentum der Gemeinde Flattach übergeht.
- b) verpflichtet sich die Widmungswerberin, bei Veräußerungen der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksflächen jeder Art oder bei Einräumung von längerfristigen Nutzungsrechten, wie Bau- oder Bestandsrechte, die Bauungspflicht (widmungsgemäße Verwendung) gemäß Vertragspunkt 3. auf die Grunderwerber bzw. Nutzungsberechtigten (Rechtsnachfolger) zu überbinden mit der Verpflichtung diese zu verhalten, die Bauungspflicht auch auf ihre Rechtsnachfolger weiter zu überbinden. Als Rechtsnachfolger gelten dabei insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte, erwerben. Diese haben im Falle des fruchtlosen Ablaufes der unter Pkt. 3.2. bestimmten Frist von 7 Jahren, sprich der nicht widmungsgemäßen Bebauung der unter Pkt. 2 genannten Grundstücke bzw. Grundstücksflächen, einen Betrag in Höhe von **€ 21.555,60** an die Gemeinde Flattach zu entrichten, welcher sodann in das Eigentum der Gemeinde Flattach übergeht.

Dieser Betrag kann von der Gemeinde in Anspruch genommen werden, wenn die Verpflichtung zur Bebauung (widmungsgemäßen Verwendung) nicht ordnungsgemäß und fristgerecht erfüllt wird.

Mit der Überbindung der Bauungsverpflichtung (widmungsgemäße Verwendung) ist die Widmungswerberin ihrer Verpflichtung nachgekommen und von jeder Haftung befreit.



## 6.

### Rechtsnachfolger

- 6.1. Sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen auf Seiten der Widmungswerberin auf deren Erben und Rechtsnachfolger über.
- 6.2. Die Widmungswerberin verpflichtet sich, alle Verbindlichkeiten und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf deren Rechtsnachfolger unter Lebenden oder von Todes wegen im Eigentume der betroffenen Grundstücksflächen zu überbinden mit der Verpflichtung diese zu verhalten, die Verbindlichkeiten und Pflichten auch auf ihre Rechtsnachfolger weiter zu überbinden.

## 7.

### Zusatzerklärungen

- 7.1. Die Gemeinde ist verpflichtet, ihre aus dieser Vereinbarung erwachsenden Rechte nur insoweit auszuüben, als dies mit dem Zweck (Vertragspunkt 3.) in Einklang gebracht werden kann. Die Vertragsparteien bestätigen, dass in dieser Vereinbarung auf die Verhältnismäßigkeit bzw. wirtschaftliche Zumutbarkeit der auferlegten Vertragspflichten und Sicherstellungen betreffend die Widmungswerberin Bedacht genommen wurde.
- 7.2. Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieser Vereinbarung soll nicht die Unwirksamkeit anderer Vertragsbestimmungen nach sich ziehen. Die unwirksame Vertragsbestimmung soll durch eine andere ersetzt werden, die der unwirksamen Vertragsbestimmung im Endergebnis nach dem zu erforschenden Willen der Vertragsparteien wirtschaftlich am nächsten kommt.
- 7.3. Einvernehmlich wird festgehalten, dass keine mündlichen Nebenabreden bestehen.
- 7.4. Herr Josef Pacher als grundbücherlicher Eigentümer der genannten Grundflächen bzw. Grundstücksteilflächen erklärt mit seiner Unterfertigung seine ausdrückliche Zustimmung zu den Inhalten dieser Vereinbarung.

**8.**

**Kosten**

- 8.1.** Alle Kosten, Steuern und Gebühren im Zusammenhang mit dem Abschluss dieser Vereinbarung trägt die Gemeinde Flattach als alleinige Auftraggeberin, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.
- 8.2.** Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass sie für die Kosten, Steuern und Gebühren dieses Vertrages zur ungeteilten Hand haften.

**9.**

**Vertragsform**

- 9.1.** Dieser Vertrag wird nur in einem, für die Gemeinde Flattach bestimmten Stücke errichtet, während die Hotel-Konzept GmbH (Widmungswerberin) sowie Herr Josef Pacher (Grundeigentümer) eine einfache oder auf Wunsch auch eine beglaubigte Kopie hiervon erhalten.

Ort: Flattach

Die Widmungswerberin:

Datum: 23.01.2019

.....  
(Hotel-Konzept GmbH)

Der Grundeigentümer:

.....  
(Hr. Josef PACHER)

Der Bürgermeister

Das Mitglied  
des Gemeindevorstandes

.....  
Kurt SCHÖBER

.....  
1. Vize-Bürgermeister  
Adolf GUGGANIG

Diese Vereinbarung wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 23.01.2019  
unter Pkt. 6. vollinhaltlich beschlossen.

Das Mitglied des Gemeinderates

.....  
(Heidemarie AMPFERHALER)

Es wird somit bestätigt, dass die unterzeichnenden Mandatäre berechtigt  
waren, die Zeichnung im Sinne § 71 Abs. 2 der Kärntner Allgemeinen  
Gemeindeordnung (K-AGO) vorzunehmen.

.....  
AL Mag. (FH) Markus ZAISER

Über Antrag von Bgm. Schober wird einstimmig beschlossen, vorstehende Bebauungsverpflichtung zu genehmigen.

Das eingeforderte Bebauungskonzept/Erschließungskonzept (Widmungswerber wurde bereits im Rahmen der Kundmachung vom 19.11.2018 zur Erstellung/Beibringung aufgefordert bzw. erfolgte eine zweite Aufforderung nochmals per 07.01.2019!) sollte durch Dkfm. Fetzer bis spätestens 18.01.2019 vollständig beigebracht und dargestellt werden.

Per 17.01.2019 übermittelte Dkfm. Fetzer nachstehendes Bebauungs- und Erschließungskonzept, mit welchem unter anderem auch die Fragen der fachlichen Stellungnahme der Abteilung 8 – GGM (Dr. Schlamberger) beantwortet werden:



Hotel-Konzept GmbH

**Hotel-Konzept GmbH** Südtiroler Str. 2, A-5645 Bad Gastein

Gemeinde Flattach  
Flattach 73  
A - 9831 Flattach

Gemeindeamt Flattach Bezirk Spittal/Drau	
Eing.:	17. Jan. 2019
Zl. ....	Blg. ....

Chaletdorf Innerfragant – Umwidmungen – Bebauungsverpflichtung

Umwidmungspunkte 6a und 6b/ 2017

Innerfragant, den 16.01.2019

Sehr geehrter Herr Amtsleiter Mag. ( FH ) Zaiser, lieber Markus,

bezüglich des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes darf ich Dich bitten, die im Anhang beigeschlossenen Dokumente mit den relevanten, zeichnerischen Festlegungen zur weiteren Verwendung zu entnehmen!

Zwecks Vervollständigung nachfolgend zunächst die bereits bekannten Bedarfsnotwendigkeiten hinsichtlich des Betriebskonzeptes Almgasthof:

Grundstücksfläche:	ca. 12.000 qm
Anzahl Hauseinheiten:	11
Wohnflächen:	120 qm – 270qm
Anzahl Betten:	ca. 80

### **Betriebskonzept Almgasthof**

Für die Bewirtschaftung der Chalet Anlage ist wegen fehlenden infrastrukturellen, gastronomischen Einrichtungen ein Flächenareal für die Sicherstellung vorgenannter Bedarfssituation zwingend erforderlich!

Grundlage für die im Normalfall zu bemessenden Einwohnergleichwerte sind die durchschnittlichen Auslastungsquoten für gastronomischen Einrichtungen.

Südtiroler Str. 2 / A-5640 Bad Gastein / [info@hotel-konzept.com](mailto:info@hotel-konzept.com)  
Tel: +43 6434 2739 / Fax: DW 11 / Mob: +43 650 2739 150 / UID ATU63392778 / Firmenbuch Nr. 270375k



Hotel-Konzept GmbH

**Hotel-Konzept GmbH** Südtiroler Str. 2, A-5645 Bad Gastein

---

Diese liegen im Branchendurchschnitt bei ca. 30 %.

Unter Berücksichtigung von saisonalen Schwankungen und einer Gesamtzahl von ca. 80 Betten wird eine Gesamtbestuhlung der gastronomischen Einrichtung in Höhe von ca. 50 (ca. 60 %) als ausreichend beurteilt.

Im Rahmen der Berechnung der Gesamtbestuhlung wurde die Selbstversorgungsmöglichkeit der einzelnen Chalets einschließlich des Angebots "rent a cook" miteinbezogen.

Ungeachtet der Versorgungssituation im Nahrungsmittelbereich muss für diesbezügliche Feriendomizile gesellschaftliche Begegnungsstätten für soziale Kontakte sichergestellt werden, wie beispielsweise zusätzliches Barangebot oder Zigarrenlounge.

Vorgenannte Erfordernisse bilden ein ganzheitliches Restaurationskonzept im Rahmen des Chaletbetriebes.

Eine geeignete Positionierung der gastronomischen Einrichtung bietet sich, wegen der zu erwartenden leicht erhöhten Geräuschkulisse am Fuße der im Hang eingebetteten Chalet Anlage an.

### **Bebauungs- und Erschließungskonzept**

Die betroffenen Grundstücksflächen schließen unmittelbar an eine in südöstlicher Richtung verlaufende Erschließungsstraße an.

In unmittelbarer, nördlicher Angrenzung befindet sich das Bauland Kurgebiet für die Destination Chaletdorf Eggerfeld.

Die zukünftige Oberflächenwasser Entsorgung ist im Zuge von Geländekorrekturen durch Anschüttungen und Errichtung einer Stützmauer nach Maßgabe bereits eingereicherter Pläne und Beschreibungen gewährleistet.

Versickerung auf Eigengrund ist somit ebenfalls gesichert!

Mit einer naturschutzrechtlichen Bewilligung mit Bescheid vom 17.08.2017, SP3 – NS – 2660 / 2015 ( 022/2017 ) wurde diesem Erfordernis in fachlicher Hinsicht bereits ausreichend Rechnung getragen.

Ein derzeit seicht liegender Grundwasserkörper wird im Zuge der Baumaßnahme deshalb nur noch von untergeordneter Bedeutung sein.

Südtiroler Str. 2 / A-5640 Bad Gastein / [info@hotel-konzept.com](mailto:info@hotel-konzept.com)  
Tel: +43 6434 2739 / Fax: DW 11 / Mob: +43 650 2739 150 / UID ATU63392778 / Firmenbuch Nr. 270375k



Hotel-Konzept GmbH

Hotel-Konzept GmbH Südtiroler Str. 2, A-5645 Bad Gastein

---

Sämtliche Erschließungsleitungen wurden an einem nordwestlich der betroffenen Flächen gelegenen Knotenpunkt bereits verlegt.

An diesem Knotenpunkt können die betroffenen Grundstücksflächen problemlos angeschlossen werden!

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind somit vollumfänglich gewährleistet.

Die Energieversorgung wurde durch die Verlegung von Freileitungen in den Bodenuntergrund in qualitativer und quantitativer Hinsicht im Jahr 2016 durch die Firma KELAG sichergestellt.

Eine für das gesamte Bauvorhaben vorgesehene Trafo Station ist direkt an den betroffenen Grundstücksflächen bereits plantechnisch erfasst!

Wegen umfangreicher Geländeverbauungen im gesamten nördlich der betroffenen Grundstücke gelegenen Chalet Dorfes und der damit einhergehenden Baumaßnahmen zwecks Entsorgung von allenfalls dort anfallendem Hangwasser wird das Aufkommen von Hangwasser im unteren Bereich des Gesamtareals als eher unwahrscheinlich beurteilt werden können.

Insbesondere werden die o.g. Geländekorrekturen der betroffenen Grundflächen auf die einschlägigen, fachlichen Erfordernisse in jeder Hinsicht Bezug nehmen.

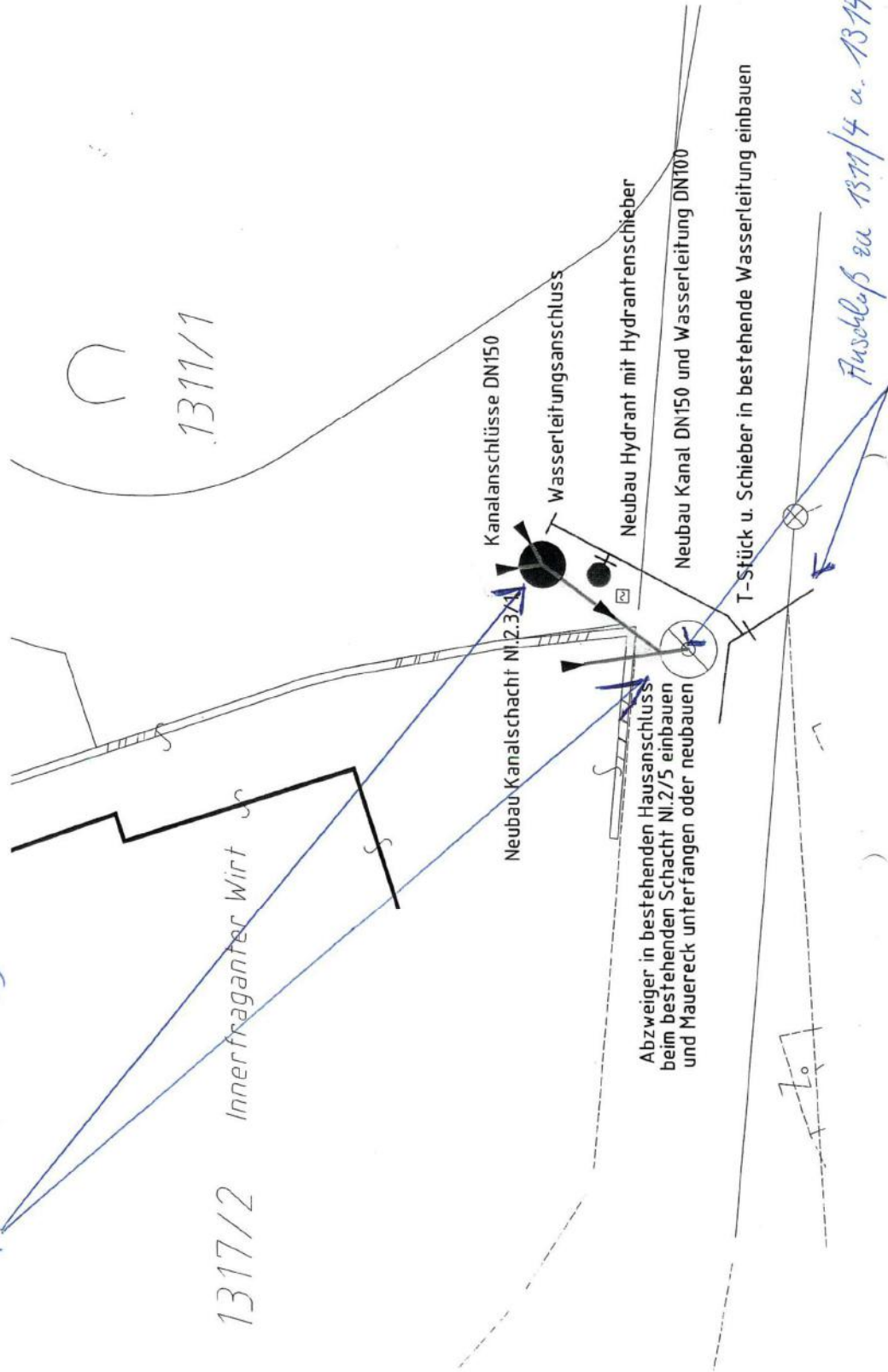
Für Rückfragen steht der Unterzeichner gerne zur Verfügung!

Freundlicher Gruß

Dkfm. Guido Fetzner  
Geschäftsführer

Südtiroler Str. 2 / A-5640 Bad Gastein / [info@hotel-konzept.com](mailto:info@hotel-konzept.com)  
Tel: +43 6434 2739 / Fax: DW 11 / Mob: +43 650 2739 150 / UID ATU63392778 / Firmenbuch Nr. 270375k

Knotenpunkt (Auslauf)



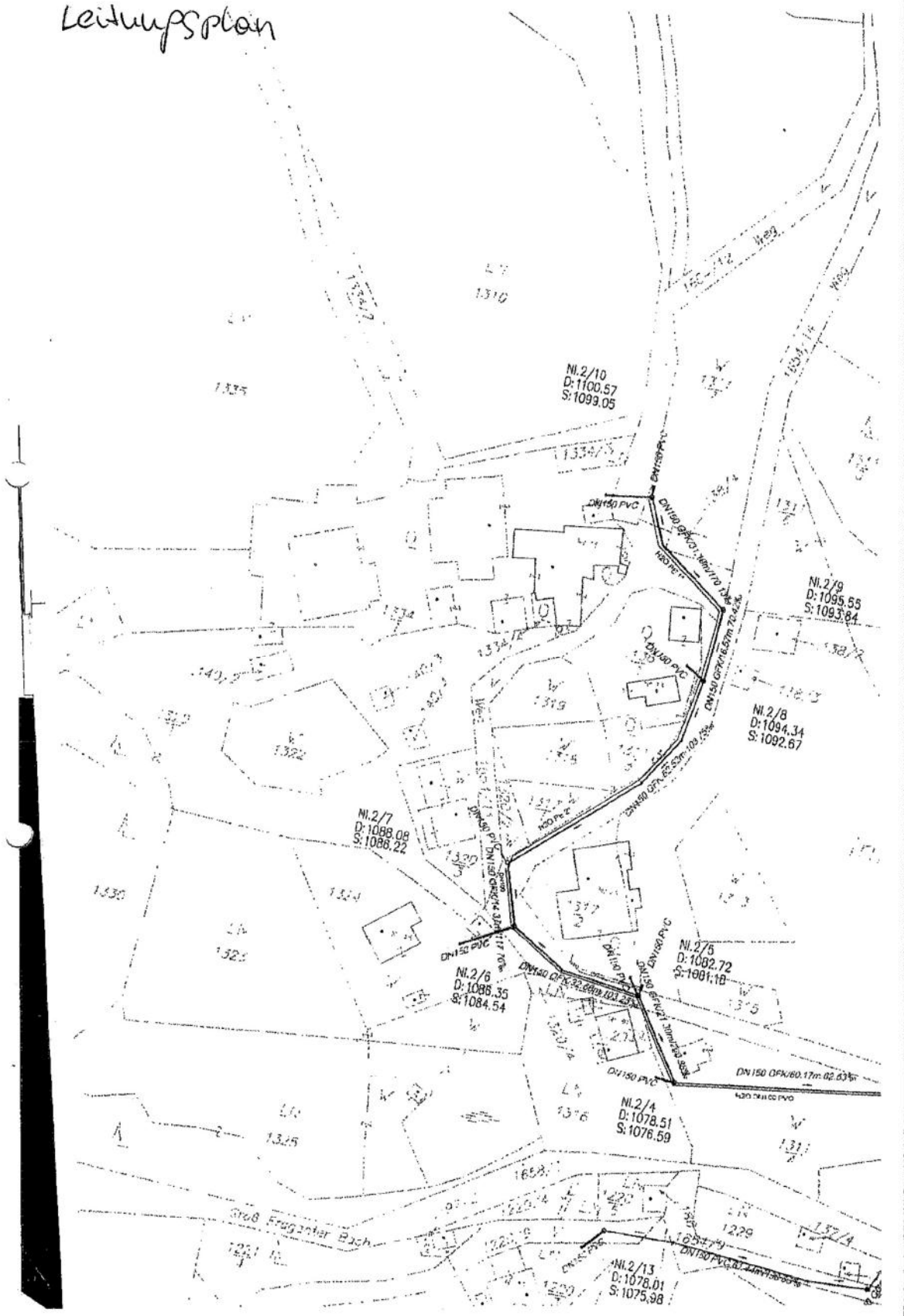
1311/1

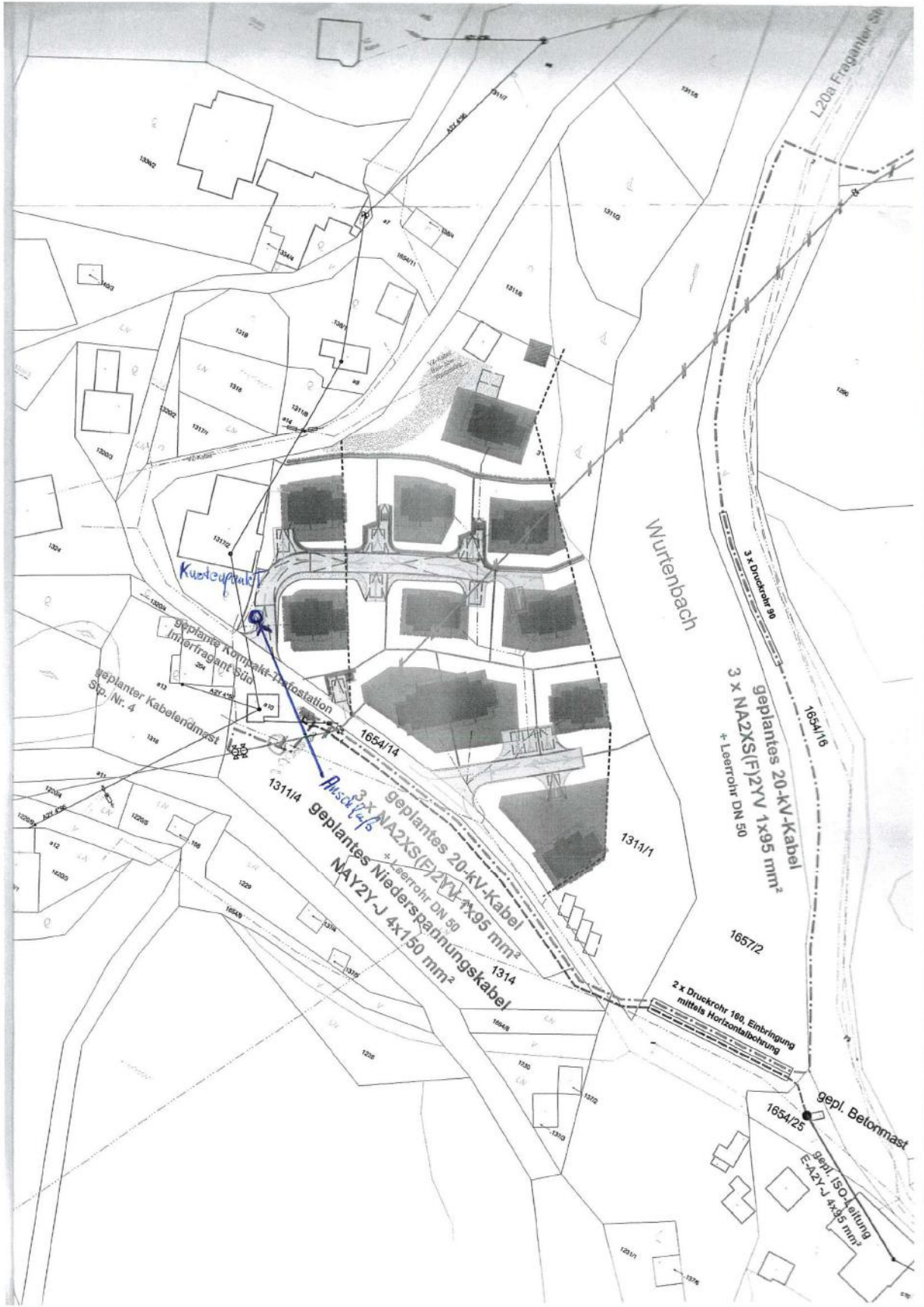
1317/2 Innerfraganter Wirt

Auslauf zu 1311/4 u. 1314



# Leitungsplan









Über Antrag von Bgm. Schober wird einstimmig beschlossen, vorstehendes Bebauungs- und Erschließungskonzept vom 16.01.2019 zu genehmigen.

Über Antrag von Bgm. Schober wird einstimmig beschlossen, nachstehender FläWi-Änderung 06/2017 auf Grundlage des Lageplans des Raumplanungsbüros DI Kaufmann vom 29.11.2017 Plan-Nr. 08503-LP-06/17 nach Kundmachung und in Kenntnis der vorstehenden Fachgutachten (Abteilung 8 – Unterabteilung Geologie und Gewässermonitoring (GGM), Abteilung 8 – Unterabteilung Naturschutz, Abteilung 8 – Schall und Elektrotechnik, Wildbach- und Lawinenverbauung, Stellungnahme Straßenbauamt (=Gemeinde)) betreffend die verkehrstechnische Erschließung, sowie nach Genehmigung der zugehörigen vorstehenden Bebauungsverpflichtung sowie nach Genehmigung des zugehörigen Bebauungs- und Erschließungskonzeptes vom 16.01.2019 die Zustimmung zu erteilen:

- **FläWi-Plan-Änderung Nr. 6a/2017:**

Parzelle-Nr. **1311/4** (Gesamtfläche: 1.782 m<sup>2</sup>), KG 73303 **Fragant**

Widmungswerber:

Hotel-Konzept GmbH, Südtiroler Straße 2, 5640 Bad Gastein

Umwidmung von Teilflächen im Ausmaß von **690 m<sup>2</sup>** (Parzelle-Nr. 1311/4) von derzeit im Flächenwidmungsplan dargestellter Widmung „*Verkehrsfläche - Parkplatz*“ in „*Bauland-Kurgebiet*“

- **FläWi-Plan-Änderung Nr. 6b/2017:**

Parzelle-Nr. **1311/4** (Gesamtfläche: 1.782 m<sup>2</sup>), KG 73303 **Fragant**

Parzelle-Nr. **1314** (Gesamtfläche: 776 m<sup>2</sup>), KG 73303 **Fragant**

Parzelle-Nr. **.215** (Gesamtfläche: 18 m<sup>2</sup>), KG 73303 **Fragant**

Widmungswerber:

Hotel-Konzept GmbH, Südtiroler Straße 2, 5640 Bad Gastein

Umwidmung von Teilflächen im Ausmaß von **527 m<sup>2</sup>** (Parzelle-Nr. 1311/4), **315 m<sup>2</sup>** (Parzelle-Nr. 1314) und **18 m<sup>2</sup>** (gesamte Parzelle-Nr. .215) von derzeit im Flächenwidmungsplan dargestellter Widmung „*Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland*“ in „*Bauland-Kurgebiet*“.

- **FläWi-Plan-Änderung Nr. 6c/2017:**

Parzelle-Nr. **1311/4** (Gesamtfläche: 1.782 m<sup>2</sup>), KG 73303 **Fragant**

Widmungswerber:

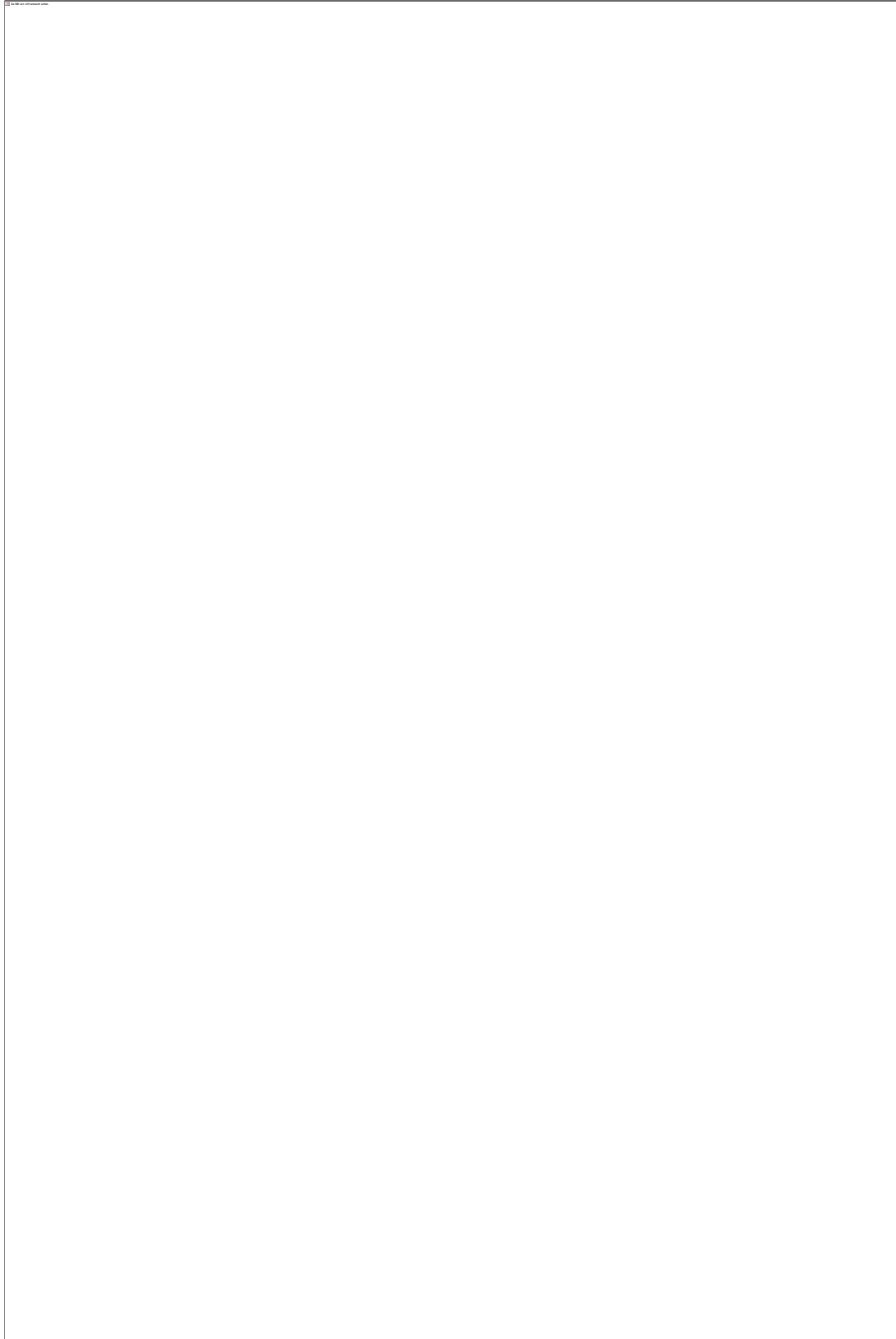
Hotel-Konzept GmbH, Südtiroler Straße 2, 5640 Bad Gastein

Umwidmung einer Teilfläche im Ausmaß von **55 m<sup>2</sup>** (Parzelle-Nr. 1311/4) von derzeit im Flächenwidmungsplan dargestellter Widmung „*Verkehrsflächen - Parkplatz*“ in „*Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland*“.

**TOP 7: FläWi-Änderung 1/2018 (Hr./Fr. Bernhard und Karina Thaler):  
Beschlussfassung nach Kundmachung**

Mit Schreiben vom 23.11.2018, Zahl: 03-FROW-20607/11-2018, wurde der Gemeinde Flattach seitens der Abteilung 3 – Gemeinden (Fachliche Raumordnung) das Vorprüfungsergebnis zum Umwidmungspunkt 1/2018 (Widmungswerber: Hr./Fr. Bernhard und Karina Thaler, Außerfragant 47, 9831 Flattach) übermittelt.

Der Lageplan zur beantragten Umwidmung lautet wie folgt:



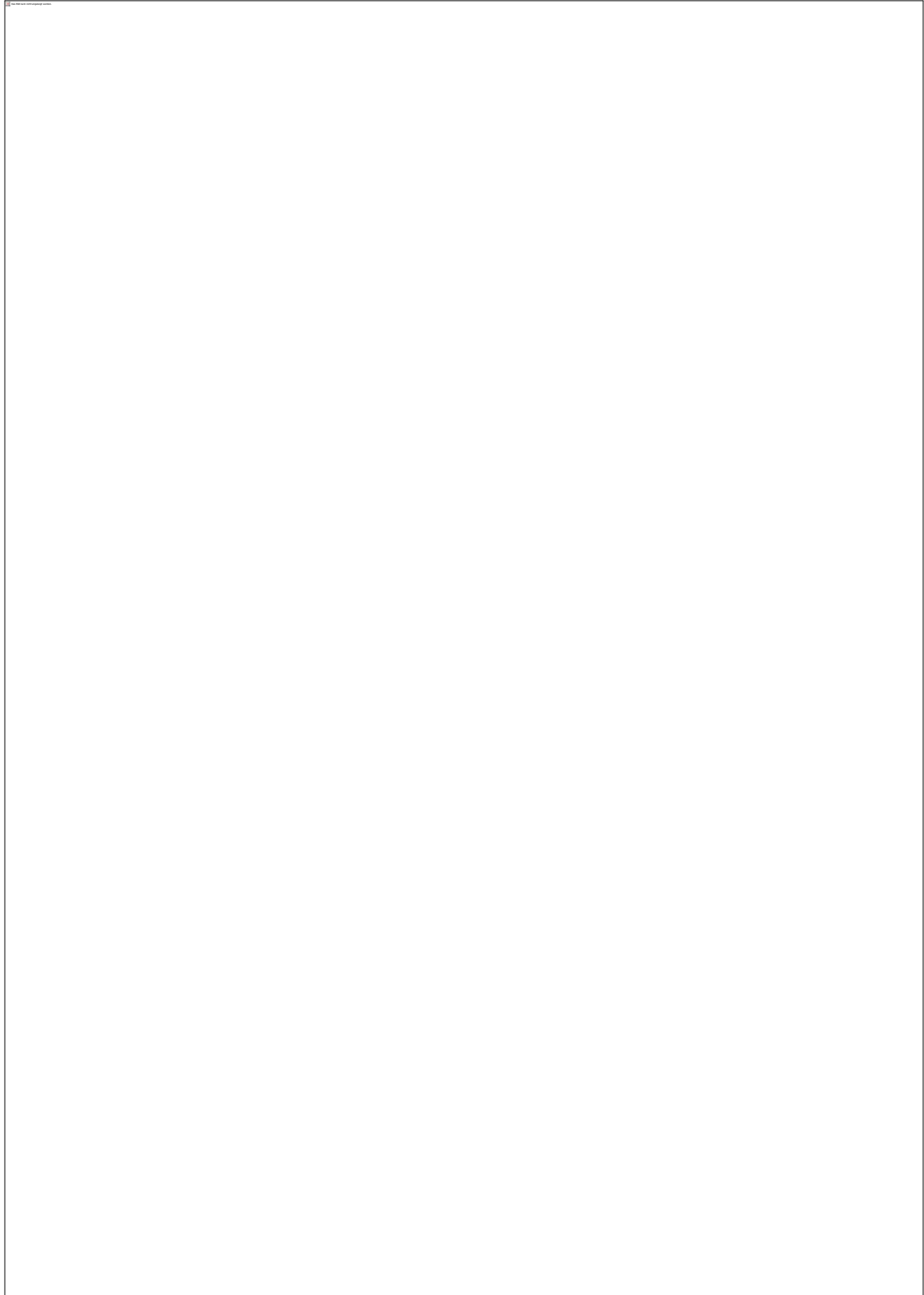
Demzufolge wurde die beabsichtigte Flächenumwidmung in der Zeit von 17.12.2018 bis 14.01.2019 kundgemacht bzw. sämtliche Bundes- und Landesdienststellen verständigt bzw. zur Abgabe der notwendigen Stellungnahmen aufgefordert.

Zu diesem Umwidmungspunkt wurden folgende Fachgutachten eingefordert:

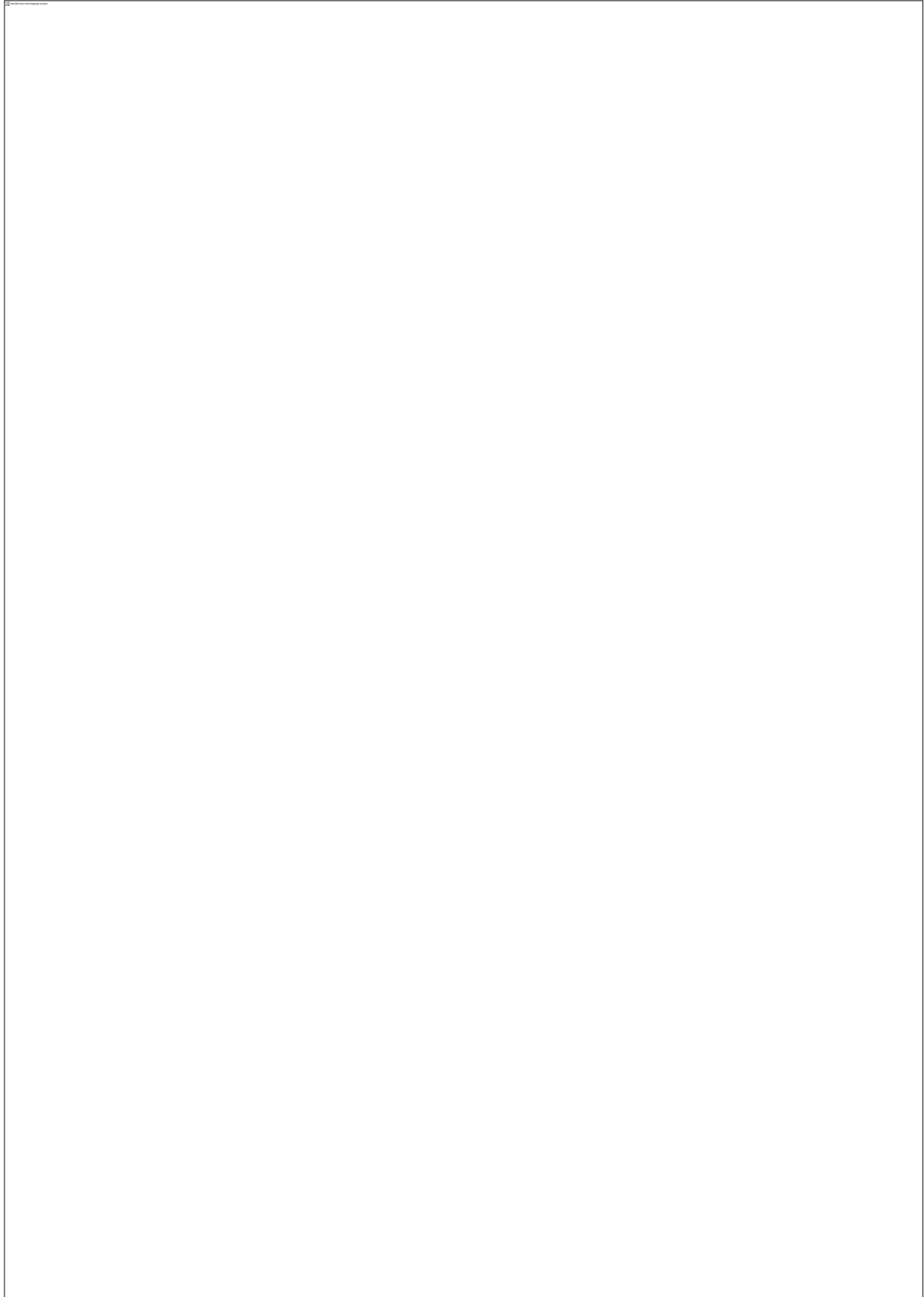
- Bezirksforstinspektion
- Wildbach- und Lawinenverbauung
- Austrian Power Grid

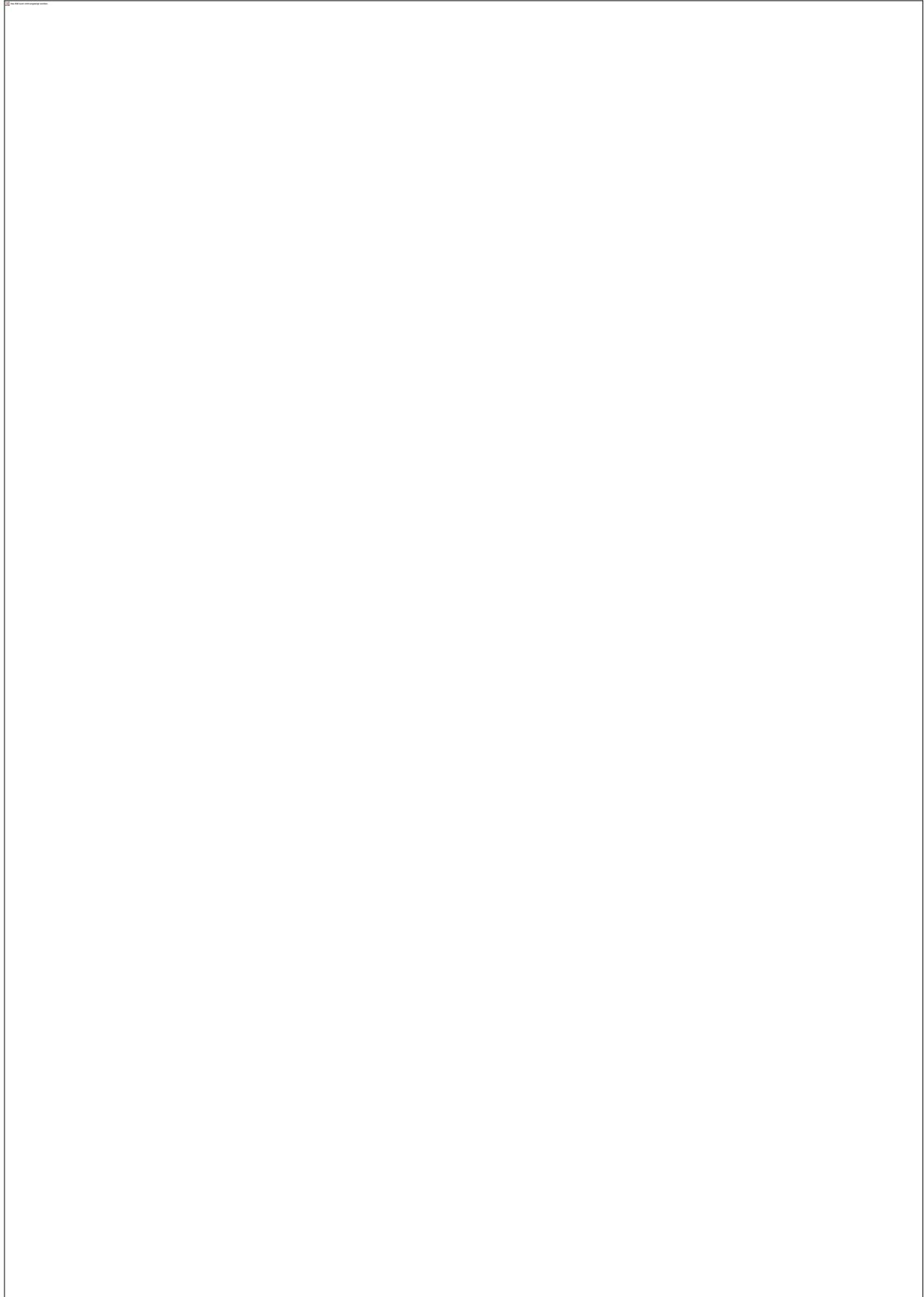
Alle eingeforderten Fachgutachten liegen zwischenzeitlich vor bzw. lauten diese wie folgt:











Über Antrag von Bgm. Schober wird einstimmig beschlossen, nachstehender FläWi-Änderung 01/2018 auf Grundlage des Lageplans des Raumplanungsbüros DI Kaufmann vom 22.08.2018, Plan-Nr. 08503-LP-01/18 nach Kundmachung und in Kenntnis der vorstehenden Fachgutachten (BFI, WLV und APG) die Zustimmung zu erteilen:

- **FläWi-Plan-Änderung Nr. 1a/2018:**

Parzelle-Nr. **89/1** (Gesamtfläche: 2.552 m<sup>2</sup>), KG 73303 **Fragant**  
Parzelle-Nr. **91/4** (Gesamtfläche: 8.641 m<sup>2</sup>), KG 73303 **Fragant**

Umwidmung von Teilflächen im Ausmaß von **46 m<sup>2</sup>** (Parzelle-Nr. 89/1) und **204 m<sup>2</sup>** (Parzelle-Nr. 91/4) von derzeit im Flächenwidmungsplan dargestellter Widmung „Grünland – Schiabfahrt, Schipiste“ in „Grünland - Ausflugsgasthaus“.

- **FläWi-Plan-Änderung Nr. 1b/2018:**

Parzelle-Nr. **90** (Gesamtfläche: 6.377 m<sup>2</sup>), KG 73303 **Fragant**

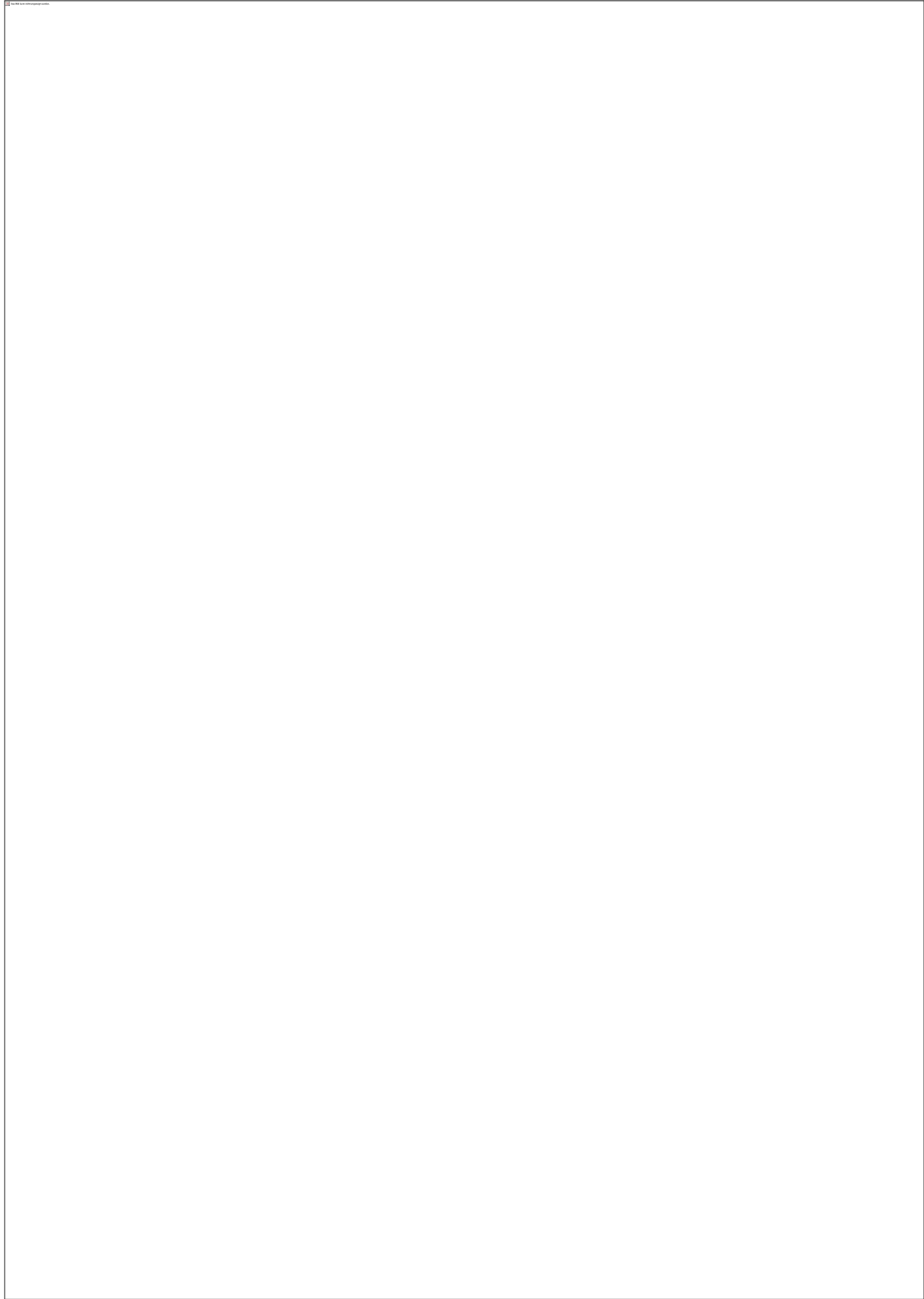
Umwidmung einer Teilfläche im Ausmaß von **27 m<sup>2</sup>** (Parzelle-Nr. 90) von derzeit im Flächenwidmungsplan dargestellter Widmung „Grünland - Jausenstation“ in „Grünland – Schiabfahrt, Schipiste“.

**TOP 8: Schilift Fragant: Pachtvertrag vom 15.07.1970 – Zusatz - Beschluss**

Im Zusammenhang mit den derzeit laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten an der Liftanlage des Schiliftes Fragant empfiehlt sich auch eine zeitgemäße Ausgestaltung des derzeitigen Pachtverhältnisses mit der Eigentümerin der betroffenen Grundflächen, Fr. Karina Thaler.

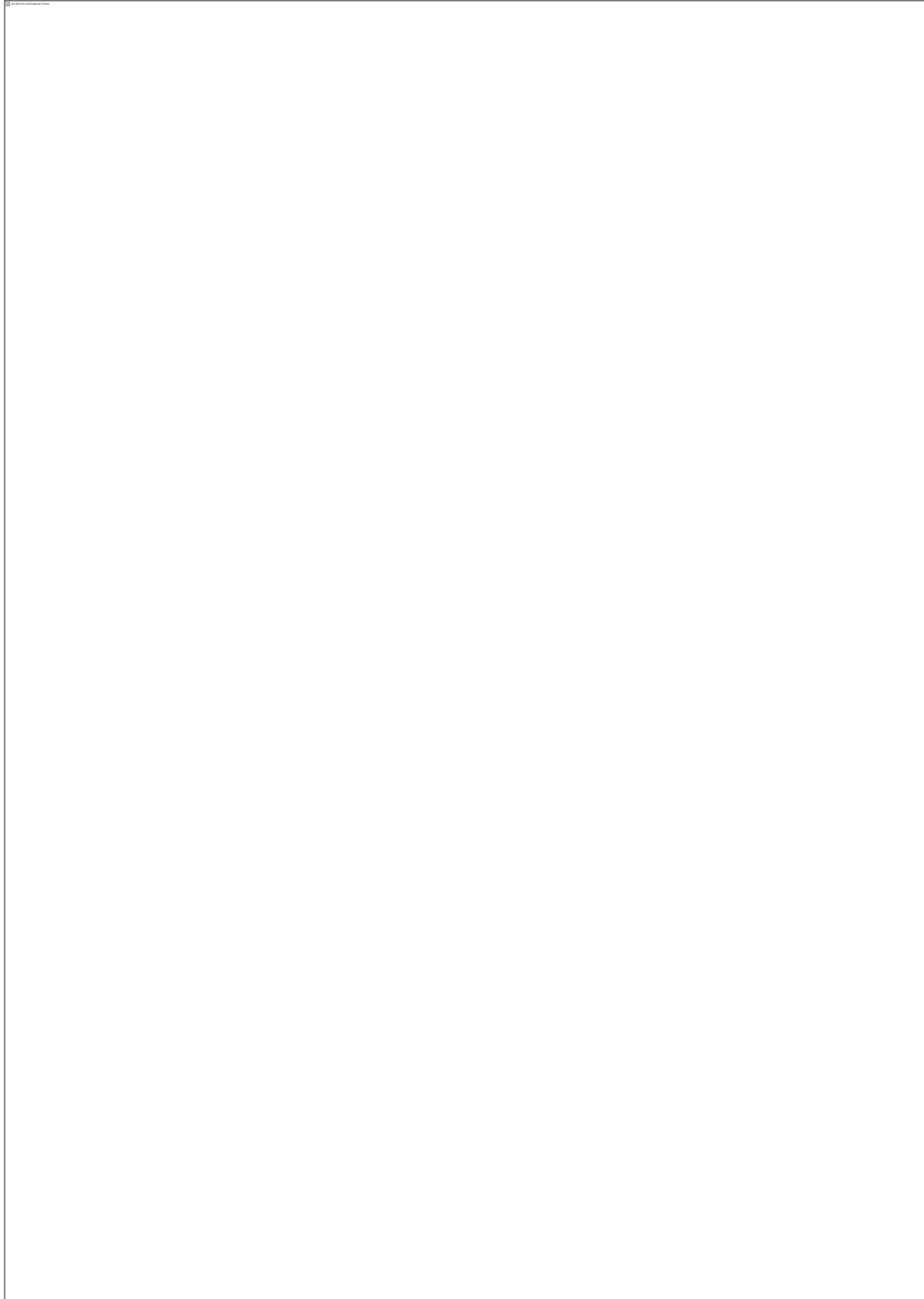
In Abstimmung mit ihr wurde nunmehr der nachstehende 2. Nachtrag zum Pachtvertrag vom 15.07.1970 erarbeitet, welche dem Gemeinderat zu Beschlussfassung vorliegt:

Über Antrag von Bgm. Schober wird einstimmig beschlossen, nachstehenden 2. Zusatz zum Pachtvertrag vom 15.07.1970 zu genehmigen:

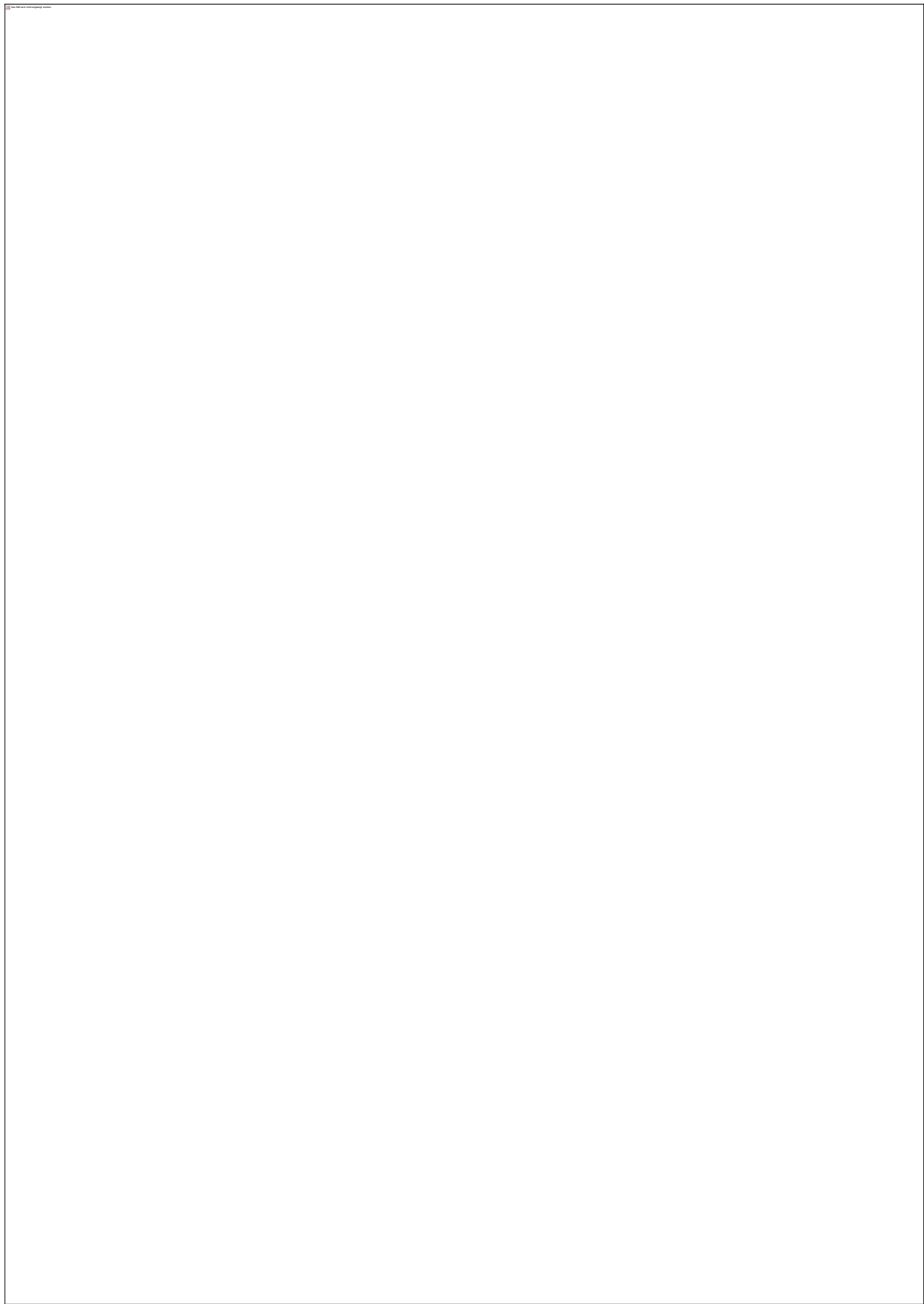


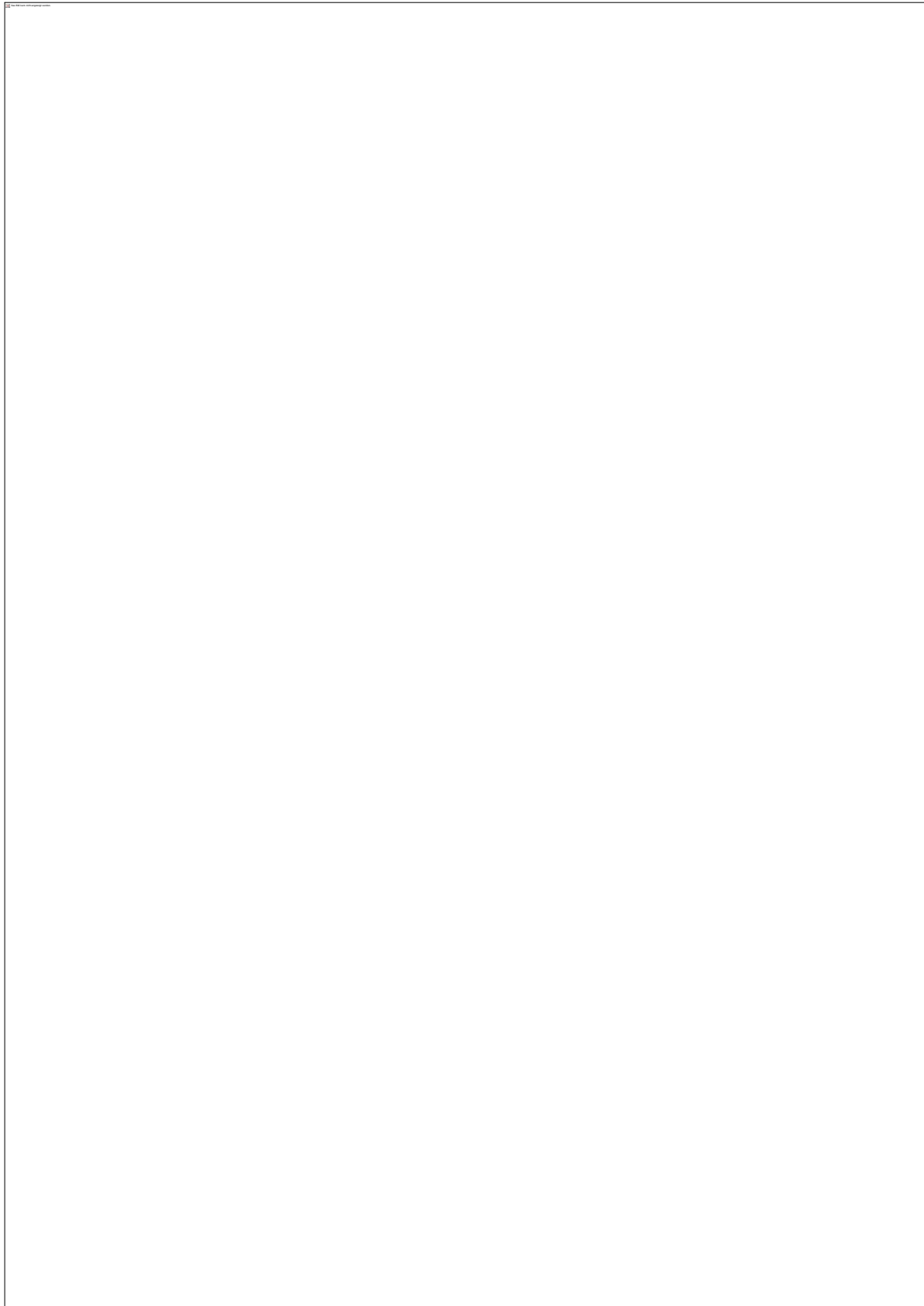






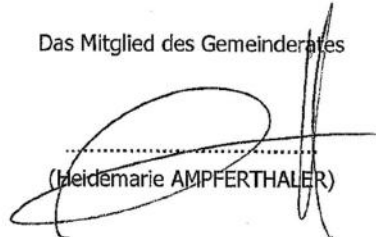






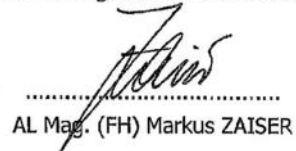
Diese Vereinbarung wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 23.01.2019 unter Pkt. 8.  
vollinhaltlich beschlossen.

Das Mitglied des Gemeinderates



.....  
(Heidemarie AMPFERTHALER)

Es wird somit bestätigt, dass die unterzeichnenden Mandatare berechtigt waren, die Zeichnung  
im Sinne § 71 Abs. 2 der Kärntner Allgemeinen Gemeindeordnung (K-AGO) vorzunehmen.



.....  
AL Mag. (FH) Markus ZAISER

1 Anlage:  
Lageplan

Seite 7 | 7

Lageplan SL-Fragant - 2. Zusatz zum Pachtvertrag vom 15.07.1970

Erstellungsdatum: 10.01.2019 von:

LAND KÄRNTEN  
KADGIS  
Müllersb. 117088



KADGIS Standard Ausgabe: Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der angebotenen Informationen übernommen.

Amt der Landesvermessung  
Kärnten  
Müllersb. 117088

**TOP 9: Personalangelegenheiten (Nicht öffentlicher Teil!)**

*Hinweis des Schriftführers:*

*Dieser TOP ist gemäß § 36 (3) der K-AGO dem ggst. Protokoll nicht zu entnehmen bzw. wird lediglich in der Originalniederschrift vollinhaltlich abgebildet.*

Der Vorsitzende bedankt sich für die heutige Sitzung, und beschließt diese um 18:38 Uhr.

Für den Gemeinderat:

1. Protokoll-Mitunterfertiger:  
GR Michael PUSSNIG

.....

Der Bürgermeister:  
Kurt SCHÖBER

.....

2. Protokoll-Mitunterfertiger:  
GR Ing. Christian UNTERWEGER

.....

Der Schriftführer:

AL Mag. (FH) Markus ZAISER

.....