



TIROLER  
LANDTAG

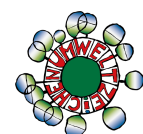
# Landesrechnungshof Tirol

Kommunales Bauamt -  
Raumordnung,  
Bauverfahren, Infrastruktur



## **Impressum**

Landesrechnungshof Tirol  
Eduard-Wallnöfer-Platz 3  
6020 Innsbruck  
Telefon: +43 512 508 3032  
Email: [lrh@tirol.gv.at](mailto:lrh@tirol.gv.at)  
[www.tirol.gv.at/lrh](http://www.tirol.gv.at/lrh)  
Herausgegeben: GE-0001/48, 1.8.2024



Produziert nach den Richtlinien des Österreichischen Umweltzeichens  
Amt der Tiroler Landesregierung, UW 1459

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
COVID-19	Corona Virus Disease 2019
idF	in der Fassung
idR	in der Regel
iSd	im Sinne des
kW <sub>p</sub>	Kilowattpeak
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer
LRH	Landesrechnungshof
LVwG	Landesverwaltungsgericht
p.a.	per anno
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VPI	Verbraucherpreisindex
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
Z.	Ziffer
Zl.	Zahl



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	1
2.	Grundlagen und Zielvorgaben .....	3
3.	Aufgaben und Organisation .....	4
3.1.	Organe und Ausschüsse der Gemeinde .....	5
3.2.	Gemeindeverwaltung .....	7
3.3.	Übertragung von Aufgaben an die Bezirkshauptmannschaft .....	10
4.	Kooperationen .....	11
4.1.	Gemeindekooperationen .....	11
4.2.	Kooperationen mit anderen Organisationen .....	17
5.	Personal .....	21
5.1.	Personaleinsatz .....	21
5.2.	Personalaufwendungen .....	23
5.3.	Dienstrecht .....	24
6.	Raumordnung und Raumplanung .....	26
6.1.	Planungsinstrumente der Gemeinden .....	26
6.2.	Freizeitwohnsitze .....	38
7.	Bauverfahren .....	42
7.1.	Statistische Daten .....	43
7.2.	Verfahrensablauf .....	43
7.3.	Dauer der Verfahren .....	52
8.	Feuerbeschau .....	53
9.	Baurelevante Abgaben .....	55
9.1.	Erlassung von Verordnungen .....	56
9.2.	Einzelne Abgaben .....	57
9.3.	Abgabeanpassungen .....	63
9.4.	Erträge aus baurelevanten Abgaben .....	64
10.	Verwaltung eigener baulicher Anlagen .....	67
10.1.	Hochbau .....	67
10.2.	Tiefbau .....	80
11.	Digitalisierung und E-Government .....	87
12.	Zusammenfassende Feststellungen .....	89



## 1. Einleitung

Prüfungs- grundlage	Gemäß Art. 67 Abs. 4 lit. c und e TLO <sup>1</sup> konnte der LRH die Gebarung von Gemeinden mit weniger als 10.000 EinwohnerInnen und von Unternehmen, an denen eine solche Gemeinde allein oder gemeinsam mit anderen prüfunterworfenen Rechtsträgern mit mindestens 50 % des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt war, prüfen. In seine Prüfkompetenz fielen somit 269 Tiroler Gemeinden und jene Unternehmen, an denen diese Gemeinden mehrheitlich beteiligt waren.
Prüfungs- gegenstand	Gegenstand dieser Prüfung waren Bau- und Raumordnungsangelegenheiten der Gemeinden. Die Gemeinden hatten mehrere Aufgaben in den Bereichen Bau- und Raumordnungsrecht zu besorgen, ihre Bauprojekte zu betreuen sowie die eigenen Gebäude und Anlagen zu verwalten.
Prüfungsart, überprüfter Zeitraum	Der LRH legte diese Prüfung als Querschnittsprüfung an und wählte hierfür vier Gemeinden aus. Die Prüfung erstreckte sich im Wesentlichen auf die Jahre 2020 bis 2022.
Gemeinde- auswahl	Die Gemeinden wurden nach den Kriterien regionale Verteilung, Gemeindegröße und letzte Gebarungsprüfung der Gemeindeaufsicht ausgewählt. Ein weiteres Kriterium war auch die Berücksichtigung einer Gemeinde, die bereits ein gemeinsames gemeindeübergreifendes Bauamt errichtet hatte.  Die Prüfung fand in folgenden Gemeinden (in alphabetischer Reihenfolge) statt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde Schönberg im Stubaital,</li> <li>• Marktgemeinde St. Johann in Tirol,</li> <li>• Gemeinde Stams und</li> <li>• Gemeinde Walchsee.</li> </ul>
Prüfungsauftrag	Die Direktorin des LRH ordnete am 11.10.2023 die gegenständliche Prüfung an.
Prüfungsziel	Ziel dieser Gebarungsprüfung war es, das Einhalten der rechtlichen Vorgaben, die Effizienz der Verwaltungsverfahren, das Einheben von baurelevanten Abgaben, das Verwalten von eigenen Gebäuden und Anlagen, die digitale Bauverwaltung sowie vorhandene Kooperationen zu beurteilen sowie Verbesserungs- und Weiterentwicklungspotenziale aufzuzeigen. Anhand von Best-Practice Beispielen sollten sich auch Grundlagen für politische Entscheidungen der Gemeinden ableiten lassen.
Abgrenzung	Kein Gegenstand dieser Prüfung war die Prüfung von Baumaßnahmen und von Vergabeverfahren von Bauaufträgen.

<sup>1</sup> Landesverfassungsgesetz vom 21. November 1988 über die Verfassung des Landes Tirol (Tiroler Landesordnung 1989), LGBl. Nr. 61/1988 idF LGBl. Nr. 36/2022.

**Prüfungsablauf** Die Prüfung vor Ort durch zwei Prüfer und einer Prüferin fand in der Zeit vom 17.10. bis 30.11.2023 (mit Unterbrechungen) in den Räumlichkeiten der Vergleichsgemeinden statt. Zur Abklärung allfälliger Fragen sowie zur Einholung zusätzlicher Auskünfte und Informationen zog der LRH auch Organisationseinheiten des Amtes der Tiroler Landesregierung (z.B. Bau- und Raumordnungsrecht, Wasser-, Forst- und Energierecht, Sachgebiet Ländlicher Raum) in die Prüfung mit ein.

Der LRH nahm Einsicht in die rechtlichen, buchhalterischen und sonstigen prüfungsrelevanten Unterlagen (z.B. Bauakte, Verträge). Die Bediensteten der Vergleichsgemeinden und der Landesdienststellen erteilten den Prüforganen bereitwillig Auskunft. Sie stellten den Prüforganen die verlangten Informationen und Auswertungen zur Verfügung.

Der LRH legte im Rahmen der Schlussbesprechung am 12.4.2024 den Bürgermeisterinnen der Vergleichsgemeinden die wesentlichen Berichtsfeststellungen dar. Sie erhielten in weiterer Folge das vorläufige Ergebnis der Prüfung mit der Möglichkeit, hierzu innerhalb von drei Monaten Stellung zu nehmen, schriftlich zugesandt. Die Stellungnahmen von drei Gemeinden langten fristgerecht ein. Sie sind im Bericht eingearbeitet und diesem als Anlage beigelegt. Der Bürgermeister der Gemeinde Stams gab keine Stellungnahme zum vorläufigen Ergebnis der Prüfung ab.

**Veröffentlichung** Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen hatte der LRH seine Berichte nach ihrer Vorlage an den Gemeinderat auf seiner Internetseite zu veröffentlichen.

**Kenndaten** Nachfolgende Tabelle zeigt ausgewählte Kenndaten der Vergleichsgemeinden:

Tab. 1: Kenndaten (Quellen: Statistik Austria, Landesstatistik, Gemeindefinanzbericht 2022, Vergleichsgemeinden)

Kenndaten	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee
Gemeindefläche in km <sup>2</sup>	7,48	59,16	33,58	39,24
davon Dauersiedlungsraum in km <sup>2</sup>	2,36	21,31	4,95	9,57
EinwohnerInnen (Stand 1.1.2023)	1.084	9.885	1.583	2.149
Gebäude (Stand 1.1.2023)	367	2.485	501	852
Wohnungen <sup>2</sup>	580	5.897	727	1.250
Freizeitwohnsitze (Stand 9.1.2024)	48	305	7	295
Bauverfahren 2020 bis 2022	84	506	157	140
Gebarungsvolumen 2022 in Tsd. € <sup>3</sup>	4.432,9	36.512,8	5.210,9	8.556,2
Finanzkraft <sup>4</sup> 2022 in Tsd. €	2.045,5	21.874,6	3.110,1	4.905,3
Schuldenstand 2022 in Tsd. €	1.654,8	6.374,7	1.898,7	4.649,4

<sup>2</sup> Wohnungen lt. Gebäude- und Wohnungszählung 2021.

<sup>3</sup> Daten aus dem Finanzierungshaushalt.

<sup>4</sup> Ausschließliche Gemeindeabgaben und Abgabenertragsanteile (Abschnitt 92) und Benützungsgebühren (Abschnitt 85).



Über das Ergebnis der Prüfung wird folgender Bericht erstattet:

## 2. Grundlagen und Zielvorgaben

### Gesetzgebung

Verfassungsrechtliche Regelungen	Das B-VG kannte keinen Kompetenztatbestand „Baurecht“, „Raumordnung“ oder „Raumplanung“. Diese Bereiche fielen daher gemäß Art. 15 B-VG in den selbständigen Wirkungsbereich der Länder, die somit aufgrund der Generalklausel für die Gesetzgebung zuständig waren. Für die erwähnten Bereiche waren insbesondere folgende Landesregelungen relevant:
Landesregelungen	<p>Die mit 1.3.1998 in Kraft getretene Tiroler Bauordnung 1998 – TBO 1998 hatte der Tiroler Landtag im Laufe der Jahre mehrfach geändert. Die Tiroler Landesregierung hatte unter Berücksichtigung der jeweiligen Änderungen dieses Gesetz u.a. als TBO 2018 (ab 1.3.2018) und als TBO 2022<sup>5</sup> (ab 1.5.2022) wieder verlautbart. Die TBO enthielt u.a. Bebauungsbestimmungen, Bauvorschriften, Verfahrensbestimmungen sowie Regelungen über die Bauausführung und die Erhaltung des Bauzustandes.</p> <p>Zum Baurecht im engeren Sinn zählten u.a. auch das Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021 – SOG 2021<sup>6</sup>, die Tiroler Feuerpolizeiordnung 1998<sup>7</sup> und das Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz<sup>8</sup>. Relevant für das Bauwesen waren auch die von der Tiroler Landesregierung erlassenen Vorschriften wie die Technischen Bauvorschriften 2016<sup>9</sup>, die Planzeichenverordnung 2022<sup>10</sup> oder die Bauunterlagenverordnung 2020<sup>11</sup>.</p> <p>Im Bereich Raumordnung war für die Gemeinden insbesondere das am 26.2.1997 vom Tiroler Landtag beschlossene Tiroler Raumordnungsgesetz 1997 – TROG 1997 relevant. Aufgrund mehrfacher Änderungen hatte die Tiroler Landesregierung dieses Gesetz u.a. als TROG 2016 (ab 1.10.2016) und als TROG 2022<sup>12</sup> (ab 1.5.2022) wieder verlautbart. Das TROG enthielt u.a. Regelungen über die örtliche Raumplanung (z.B. örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan), Freizeitwohnsitze, Baulandumlegungen und den Tiroler Bodenfonds.</p>

<sup>5</sup> Kundmachung der Landesregierung vom 19. April 2022 über die Wiederverlautbarung der Tiroler Bauordnung 2018, LGBl. Nr. 44/2022 idF LGBl. Nr. 85/2023.

<sup>6</sup> Gesetz, mit dem ein Gesetz über den Schutz des Stadt- und Ortsbildes (Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021 – SOG 2021) erlassen wird, LGBl. Nr. 124/2020 idF LGBl. Nr. 85/2023.

<sup>7</sup> Gesetz vom 8. Oktober 1998, mit dem eine Feuerpolizeiordnung für Tirol erlassen wird (Tiroler Feuerpolizeiordnung 1998), LGBl. Nr. 111/1998 idF LGBl. Nr. 138/2019.

<sup>8</sup> Kundmachung der Landesregierung vom 28. Juni 2011 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetzes, LGBl. Nr. 58/2011 idF LGBl. Nr. 3/2024.

<sup>9</sup> Verordnung der Landesregierung vom 29. März 2016 über die bautechnischen Erfordernisse für bauliche Anlagen sowie über Inhalt und Form des Energieausweises (Technische Bauvorschriften 2016 – TBV 2016), LGBl. Nr. 33/2016 idF LGBl. Nr. 102/2022.

<sup>10</sup> Verordnung der Landesregierung vom 21. Dezember 2021, mit der nähere Bestimmungen über das örtliche Raumordnungskonzept, den Flächenwidmungsplan und die Bebauungspläne, über den elektronischen Flächenwidmungsplan als EDV-Anwendung sowie über die elektronische Kundmachung des Flächenwidmungsplanes erlassen werden (Planzeichenverordnung 2022 – PZVO 2022), LGBl. Nr. 192/2021.

<sup>11</sup> Verordnung der Landesregierung vom 1. Dezember 2020 über den Inhalt und die Form der Unterlagen von Bauansuchen und Bauanzeigen (Bauunterlagenverordnung 2020), LGBl. Nr. 132/2020.

<sup>12</sup> Kundmachung der Landesregierung vom 19. April 2022 über die Wiederverlautbarung der Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, LGBl. Nr. 43/2022 idF LGBl. Nr. 85/2023.

### Vollziehung

Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches	Gemäß Art. 118 Abs. 3 Z. 9 B-VG waren die „örtliche Baupolizei“, die „örtliche Feuerpolizei“ und die „örtliche Raumplanung“ als den Gemeinden vorbehaltene Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches bestimmt. Sie hatten daher diese Angelegenheiten frei von Weisungen der Behörden der allgemeinen staatlichen Verwaltung zu besorgen, unterlagen dabei jedoch der staatlichen Aufsicht. Im Bereich der Raumordnung wurde diese durch die Landesregierung wahrgenommen. Als Aufsichtsmittel gelangten die Instrumente der aufsichtsbehördlichen Genehmigung und der Ordnungsprüfung zur Anwendung.
BürgermeisterIn als Baubehörde	In Angelegenheiten des Bau- und Feuerpolizeirechts war – mit Ausnahme der Stadt Innsbruck <sup>13</sup> – grundsätzlich der/die BürgermeisterIn Behörde. Gegen die Bescheide konnte seit 1.1.2014 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht eingebracht werden.
Übertragung von Aufgaben	Die Gemeinden konnten ihre Aufgaben im Bereich des Baurechts auch an die jeweils zuständige Bezirksverwaltungsbehörde übertragen, wenn das Objekt gleichzeitig auch einer wasserrechtlichen oder gewerberechtlichen Genehmigung bedurfte (Art. 118 Abs. 7 B-VG). Hierzu bedurfte es einer Verordnung der Landesregierung und eines Antrags der Gemeinde. In diesem Fall war die Bezirksverwaltungsbehörde Baubehörde und der Gemeinde kam im betreffenden Verfahren Parteistellung zur Wahrung der Interessen der örtlichen Raumordnung zu.
Verwaltungsstrafverfahren	Allfällige Verwaltungsstrafverfahren wegen Übertretungen bau- und raumordnungsrechtlicher Bestimmungen (z.B. illegale Freizeitwohnsitze) hatte ebenfalls die Bezirksverwaltungsbehörde durchzuführen. Außerdem hatte der/die BürgermeisterIn im Falle einer rechtswidrigen Freizeitwohnsitznutzung die weitere Benützung des Objektes zu untersagen.

### 3. Aufgaben und Organisation

Ein Bauamt hatte sich mit verschiedensten Bauangelegenheiten zu beschäftigen. Es hatte eine beratende, informierende und organisatorische Funktion. Die Bediensteten des Bauamtes gaben Auskunft über das jeweils geltende Bau- und Raumordnungsrecht und waren u.a. auch dafür zuständig, wenn das Ortsbild oder Häuser unter Denkmalschutz geschützt werden sollten.

Aufgaben einer Gemeinde	Typische Aufgaben einer Gemeinde bzw. eines Bauamtes in den Bereichen Bau- und Raumordnung sowie kommunale Infrastruktur (in weiterer Folge als Bauamts-Aufgaben bezeichnet) waren insbesondere: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bau- und Raumordnungsverfahren abwickeln (einschließlich beraten),</li><li>• bau- und feuerpolizeiliche Angelegenheiten (z.B. Überprüfen des Brandschutzes) durchführen,</li></ul>
-------------------------	---

---

<sup>13</sup> In der Stadt Innsbruck war Behörde der Stadtmagistrat.

- baurelevante Abgaben vorschreiben,
- bestimmte Daten (z.B. AGWR<sup>14</sup>, GIS<sup>15</sup>, digitale Leitungskataster) pflegen und betreuen,
- gemeindeeigene Bauprojekte und Bauangelegenheiten (Hoch- und Tiefbau) betreuen und abwickeln,
- gemeindeeigene Liegenschaften und Gebäude bewirtschaften und verwalten sowie
- die politische Führung einer Gemeinde (BürgermeisterIn, Gemeinderat, Ausschüsse) unterstützen.

Aufgaben-  
erfüllung

Die Gemeinden hatten ihre Aufgaben grundsätzlich selbst, d.h. durch ihre eigenen Organe und Bediensteten, zu besorgen. Es konnte sich jedoch aus Gründen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit als sinnvoll erweisen, einzelne Aufgaben gemeinsam mit anderen Gemeinden wahrzunehmen oder anderen Organisationen zu übertragen.

Die Aufgabenverteilung innerhalb einer Gemeinde hing vielfach mit der Größe der Gemeindeverwaltung und/oder mit der Ausbildung der Bediensteten zusammen.

Zusammenarbeit  
mit Experten

Die erwähnten Tätigkeiten erforderten umfassende, insbesondere rechtliche und technische Kenntnisse in den Fachgebieten Baurecht, Raumordnungsrecht, Feuerpolizeirecht, Straßenrecht usw. Bei den Bau- und Raumordnungsverfahren bedurfte es daher vielfach der Zusammenarbeit mit Ingenieurbüros, Raumplanern und Sachverständigen (z.B. Hochbau, Brandschutz, Wildbach- und Lawinerverbauung, Bundesdenkmalamt).

### 3.1. Organe und Ausschüsse der Gemeinde

Gemeinderat

Der Gemeinderat hatte gemäß § 30 TGO als oberstes Organ der Gemeinde über alle Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung sowie insbesondere über folgende bau- und raumordnungsrelevante Angelegenheiten zu entscheiden:

- Erlassen von Verordnungen,
- Antrag auf Übertragung einzelner Angelegenheiten auf eine staatliche Behörde,
- Dienstposten- und Stellenplan,
- Erwerb, Veräußern und Belasten von Liegenschaften.

Der Gemeinderat war in den hoheitlichen Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches die höchste sachlich in Betracht kommende Oberbehörde.

<sup>14</sup> Der Begriff „Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister“ (AGWR) umfasste zwei getrennt voneinander geführte Register - das Adressregister (AR) und das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR). Die Bearbeitung beider Register erfolgte über das "Adress-GWR-Online".

<sup>15</sup> Das geographische Informationssystem (GIS) war ein Informationssystem zur Erfassung, Bearbeitung, Organisation, Analyse und Präsentation räumlicher Daten.

**Ausschüsse**      Gemäß § 24 Abs. 2 TGO konnte der Gemeinderat für einzelne Bereiche der Verwaltung Ausschüsse, die sich - dem Grundsatz der Verhältniswahl entsprechend<sup>16</sup> - aus seinen Mitgliedern und Ersatzmitgliedern zusammensetzten, einrichten und die Anzahl der Ausschussmitglieder festsetzen. Er konnte in die Ausschüsse auch Personen als Mitglieder mit beratender Stimme wählen, die über besondere Sachkenntnisse verfügten. Die Ausschüsse waren auf die Funktionsperiode des Gemeinderates angelegt und gingen mit der konstituierenden Sitzung des neuen Gemeinderates unter.

Die Ausschüsse hatten idR die Verhandlungsgegenstände für die Sitzungen des Gemeinderates vorzubereiten und einen entsprechenden Antrag zu beschließen (§ 32 TGO).

**Übersicht**      Die Vergleichsgemeinden richteten im Prüfungszeitraum folgende Ausschüsse, die sich mit bau- und raumordnungsrelevanten Angelegenheiten befassten, ein:

Tab. 2: Ausschüsse (Anzahl; Quelle: Vergleichsgemeinden)

Gemeinde	Bezeichnung	Mitglieder	Sitzungen		
			2020	2021	2022
Schönberg im Stubaital	Bau- und Breitbandausschuss	5	1	3	4
St. Johann in Tirol	Bauausschuss	6	9	10	10
Stams	Bau- und Verkehrsausschuss	5	1	4	8
Walchsee	Bau- und Infrastrukturausschuss	5	-	-	6

**Schönberg im Stubaital**      Der Gemeinderat von Schönberg im Stubaital beschloss in seiner Sitzung vom 7.3.2022, den Bau- und Breitbandausschuss als einen von fünf ständigen Ausschüssen einzurichten. Bei dessen Sitzungen waren fünf gewählte Mitglieder sowie meist auch der Bürgermeister, der Bauamtsleiter und der Bauhofleiter anwesend. Der Ausschuss traf sich in unregelmäßigen Abständen zu den Sitzungen.

**St. Johann in Tirol**      Der Gemeinderat von St. Johann in Tirol beschloss in seiner Sitzung vom 5.4.2022 insgesamt 14 ständige Ausschüsse. Mit bau- und raumordnungsrelevanten Themen hatte sich insbesondere der Bauausschuss zu befassen. An dessen Sitzungen nahmen sechs gewählte Mitglieder sowie idR die Bauamtsleiterin, der von der Marktgemeinde St. Johann in Tirol beauftragte Raumplaner und allenfalls weitere Auskunftspersonen teil.

Mit baurelevanten Themen waren auch der Straßenausschuss (vier Mitglieder) sowie der Wasser- und Kanalausschuss (vier Mitglieder) befasst. Die drei genannten Ausschüsse traten regelmäßig zu Sitzungen zusammen.

<sup>16</sup> Vgl. § 83 Abs. 1 Tiroler Gemeindevahlordnung 1994, LGBl. Nr. 88/1994 idF LGBl. Nr. 85/2023.

- Stams** Der Gemeinderat von Stams beschloss in seiner Sitzung vom 7.4.2022, den Bau- und Verkehrsausschuss einzurichten und legte für diesen folgende Aufgabengebiete fest: Gemeindestraßen, Bau- und Raumordnung, Verkehr, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Umweltschutz, Breitbandnetz und Gemeindegebäude.
- Die Anzahl der Mitglieder legte der Gemeinderat mit fünf Personen fest. Weiters wurde ein Architekt als beratendes Mitglied nominiert, da dieser bisher die Gemeinde vor allem in Raumordnungsfragen beraten hatte.
- Der Bau- und Verkehrsausschuss war seit Beginn der neuen Gemeinderatsperiode deutlich aktiver als in der vorherigen.
- Walchsee** Die Gemeinde Walchsee hatte in der Gemeinderatsperiode 2016 bis 2022 einen Bauausschuss eingerichtet. Entsprechend den dem LRH vorgelegenen Protokollen kam dieser Ausschuss bis 26.5.2017 mehrmals, die restliche Gemeinderatsperiode allerdings nicht mehr zusammen.
- Seit Beginn der neuen Gemeinderatsperiode im Jahr 2022 traf sich der Bau- und Infrastrukturausschuss, der aus fünf Mitgliedern bestand, wieder mehrmals zu Sitzungen. Der Gemeinderat legte für diesen Ausschuss folgende Aufgaben fest: Vorbereitung zu Bau- und Raumordnungsangelegenheiten, Hochbau-Projekte, straßenbauliche Maßnahmen (Sanierungen, Gehsteige etc.), Wohnungs- und Siedlungsflächenmanagement, Trinkwasserversorgungen und Kanalisation, Erhaltung wertvoller kultureller Bausubstanz.
- Bewertung** Der LRH bewertete positiv, dass alle Vergleichsgemeinden ständige Ausschüsse, die sich mit bau- und raumordnungsrelevanten Themen sowie der kommunalen Infrastruktur befassten, einrichteten und diese vor allem seit dem Jahr 2022 vermehrt zu Sitzungen zusammenkamen. Ausschüsse einer Gemeinde waren aus demokratiepolitischer Sicht wichtig, um einen breiten Konsens für notwendige Entscheidungen im Gemeinderat zu finden.

### 3.2. Gemeindeverwaltung

- Übersicht** Die Vergleichsgemeinden hatten die Bauamts-Aufgaben sehr unterschiedlich organisiert:

Tab. 3: Organisation (Quelle: Vergleichsgemeinden)

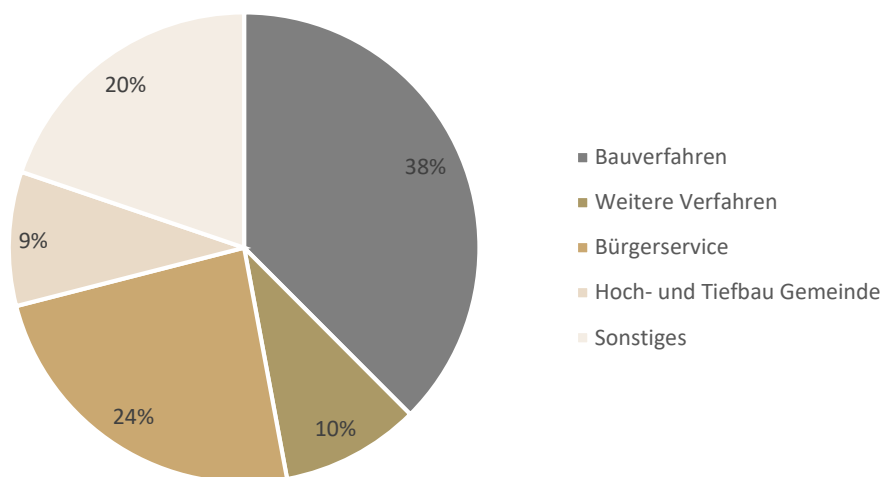
Gemeinde	Organisation
Schönberg im Stubaital	Gemeindeübergreifendes Bauamt mit Mieders
St. Johann in Tirol	Mehrere Abteilungen (Aufgabenteilung)
Stams	Teil der Amtsleitung und allgemeinen Verwaltung
Walchsee	Bauamt

Schönberg im Stubaital	<p>Die Gemeinde Schönberg im Stubaital übertrug die bau- und raumordnungsrelevanten Aufgaben im Jahr 2017 an ein mit der Nachbargemeinde Mieders gemeinsam geführtes Bauamt (vgl. Pkt. 4.1.1. „Bauamt Mieders-Schönberg“).</p> <p>Unabhängig davon war der Bauhofleiter der Gemeinde Schönberg eingebunden, wenn gemeindeeigene Bauprojekte (z.B. Gebäude, Straßen, Kanalisation) zu betreuen und abzuwickeln waren.</p>
St. Johann in Tirol	<p>In der Marktgemeinde St. Johann in Tirol waren die Bauamts-Aufgaben auf fünf Abteilungen - Bauamt, Tiefbau und Straßen, Recht, Umwelt- und Energiemanagement sowie Facility Management - verteilt. Dies war insbesondere auf die Größe der Gemeinde und dem infolgedessen höheren Arbeitsumfang und der höheren Anzahl von Bediensteten in der Gemeindeverwaltung zurückzuführen. Außerdem hatte diese Gemeinde bestimmte Aufgaben zu erfüllen, die bei den anderen Vergleichsgemeinden nicht bzw. nicht im selben Ausmaß (z.B. eigene hochbautechnische Amtssachverständige, Aufgaben im Zusammenhang mit dem SOG<sup>17</sup>, Strategieprozess 2030 bis 2050, Kontrolle Freizeitwohnsitze, Strasseninteressentschaften) relevant waren.</p> <p>Diese Arbeitsverteilung ermöglichte den Bediensteten, sich zu spezialisieren. Sie erforderte jedoch in vielen Bereichen (z.B. bei den Bauverfahren) eine gut funktionierende interne Zusammenarbeit und Kommunikation.</p>
Sams	<p>Die Gemeinde Sams verfügte über kein eigenes Bauamt. Die Bauamts-Aufgaben erledigten der Amtsleiter und eine Bedienstete der allgemeinen Verwaltung.</p>
Walchsee	<p>Die Organisationsstruktur der Gemeinde Walchsee sah ein eigenes Bauamt vor. Aus diesem Grund zeigte der LRH am Beispiel dieser Gemeinde die Aufgabenverteilung eines Bauamtes auf.</p> <p>Die Gemeinde Walchsee stellte dem LRH hierzu detaillierte Stundenaufstellungen zur Verfügung. Diese enthielten die verschiedenen Aufgaben des Bauamtes und die dafür angefallenen Arbeitsstunden des Bauamtsleiters und der teilzeitbeschäftigten Sachbearbeiterin für den Zeitraum 2020 bis 2022.</p>
Aufgabenverteilung	<p>Nachfolgendes Diagramm zeigt die Aufgabenverteilung des Bauamtes der Gemeinde Walchsee anhand des Arbeitsaufwandes:</p>

---

<sup>17</sup> Gesetz, mit dem ein Gesetz über den Schutz des Stadt- und Ortsbildes (Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021 – SOG 2021) erlassen wird, LGBl. Nr. 124/2020 idF LGBl. Nr. 85/2023.

Diagr. 1: Aufgabenverteilung des Bauamtes der Gemeinde Walchsee 2020 bis 2022  
(Quelle: Gemeinde Walchsee, Darstellung LRH)



#### Analyse

Die Bauverfahren nahmen – mit 38 % der Arbeitszeit – den größten Anteil der Tätigkeiten des Bauamtes ein. Zu den weiteren Verfahren zählten u.a. die raumordnungsrechtlichen Verfahren sowie Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit den gewerberechtiglichen Verfahren seitens der Gemeinde notwendig waren. Hierfür waren 10 % der Arbeitszeit aufzuwenden.

Das Bürgerservice umfasste insbesondere Beratungen, Vorbesprechungen und Erinnerungen an fehlende Unterlagen sowie das Beachten von Fristen im Zusammenhang mit den bau- und raumordnungsrechtlichen Verfahren. Dafür mussten die Bediensteten des Bauamtes 24 % der Arbeitszeit aufwenden. Darüber hinaus war das Bauamt für den Hoch- und Tiefbau der gemeindeeigenen Gebäude und Anlagen (z.B. Straßen, Kanalisation) zuständig.

Der Bereich Sonstiges umfasste u.a. das Vorschreiben von Beiträgen und Gebühren, das Abwickeln von Förderungen, die Feuerbeschau, Aufgaben im Zusammenhang mit der Hauptüberprüfung durch den Rauchfangkehrer und das Eingeben von Daten in das Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR). Diese Aufgaben waren mit 20 % der Arbeitszeit bemessen.

#### Bewertung

Die Vergleichsgemeinden wählten unterschiedliche Organisationsmodelle, um die Bauamts-Aufgaben zu erledigen. Dies war meist der Größe der Gemeindeverwaltung und der Personalausstattung geschuldet.

Das Beispiel Walchsee zeigte die vielfältigen Aufgabenbereiche eines Bauamtes. Die Bauverfahren beanspruchten die meiste Zeit. Einen relativ hohen Zeitaufwand nahm in dieser Gemeinde das Bürgerservice ein.

### 3.3. Übertragung von Aufgaben an die Bezirkshauptmannschaft

Gesetzliche Grundlagen	Mit Ermächtigung des Art. 118 Abs. 7 B-VG und gemäß § 19 Abs. 1 TGO konnte die Besorgung einzelner Angelegenheiten des Wirkungsbereiches der Gemeinde auf eine staatliche Behörde übertragen werden. Dies erfolgte durch einen Beschluss der Landesregierung (Übertragungsverordnung) und setzte einen formellen Antrag, dem ein Beschluss des Gemeinderates zugrunde liegen musste, voraus.
Vorteile	Das Übertragen von Aufgaben an die zuständige Bezirkshauptmannschaft war eine Möglichkeit, insbesondere strukturschwache Gemeinden vor Überlastung zu schützen. Ein Vorteil lag darin, dass sich die Bewilligungsverfahren bei einer Behörde konzentrierten. Die Parteien hatten somit idR nur einen/eine AnsprechpartnerIn.
Verordnung der Tiroler Landesregierung	<p>Durch eine Verordnung der Tiroler Landesregierung<sup>18</sup> wurden die Aufgaben der örtlichen Baupolizei bei Verfahren, für die außer der baubehördlichen Bewilligung auch eine wasserrechtliche oder gewerberechtliche Bewilligung erforderlich war, auf die jeweils zuständige Bezirkshauptmannschaft übertragen. Die übertragenen Angelegenheiten waren somit ausschließlich solche der staatlichen Verwaltung.</p> <p>Zur Zeit der Überprüfung hatten 81 Tiroler Gemeinden von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, wobei es starke regionale Unterschiede gab. In den Bezirken Imst und Kitzbühel hatte keine und im Bezirk Kufstein hatten lediglich zwei Gemeinden Aufgaben an die zuständige Bezirkshauptmannschaft übertragen. Im Bezirk Innsbruck-Land nutzten hingegen 33 Gemeinden diese Möglichkeit.</p>
Schönberg im Stubaital und Walchsee	Zwei Vergleichsgemeinden übertrugen die nach der TBO 2022 durchzuführenden Verfahren (mit Ausnahme der Verfahren nach dem 3. Abschnitt der TBO 2022) an die zuständige Bezirkshauptmannschaft. Der Gemeinderat von Schönberg im Stubaital beschloss am 17.1.2011, die Aufgaben der örtlichen Baupolizei im Zusammenhang mit wasser- und gewerberechtlichen Verfahren an die Bezirkshauptmannschaft Innsbruck zu übertragen. Der Gemeinderat von Walchsee fasste am 12.3.2019 einen Beschluss, die Bauverfahren im Zusammenhang mit gewerberechtlichen Verfahren künftig von der Bezirkshauptmannschaft Kufstein besorgen zu lassen.
Erfahrungen Walchsee	Die Erfahrungen der Gemeinde Walchsee mit dem Übertragen von baupolizeilichen Aufgaben an die Bezirkshauptmannschaft Kufstein waren lt. Auskunft des Bauamtsleiters positiv. Durch den Mitvollzug beim gewerberechtlichen Verfahren entfiel bei der Gemeinde das baurechtliche Verfahren. Dies verminderte den administrativen und zeitlichen Aufwand. Für die BauwerberInnen waren nur mehr eine Behörde zuständig. Dies brachte beispielsweise Erleichterungen beim Anfordern von Unterlagen und Stellungnahmen. Die notwendigen Verfahren konnten rascher erledigt werden.

---

<sup>18</sup> Verordnung der Landesregierung vom 30. Oktober 2018, mit der die Besorgung einzelner Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei bestimmter Gemeinden Tirols auf die örtlich jeweils zuständige Bezirkshauptmannschaft übertragen wird (Übertragungsverordnung Baupolizei), LGBl. Nr. 124/2018 idF LGBl. Nr. 10/2024.



Hinweis	Der LRH wies darauf hin, dass Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie die Erlassung von Bebauungsplänen trotz der Übertragung des Bauverfahrens im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Gemeinde verblieben. Auch der Widerruf der Übertragung war jederzeit durch die Gemeinde möglich.
Bewertung	Der LRH wertete das Übertragen von Aufgaben an die jeweilige Bezirkshauptmannschaft positiv, da sich die Bewilligungsverfahren bei einer Behörde konzentrierten, eine einheitliche Vorgehensweise sicherstellte und dies den jeweiligen Gemeinden und BauwerberInnen Erleichterungen brachte.

## 4. Kooperationen

Allgemeines	Vor dem Hintergrund immer komplexerer Vorgaben konnte es sich als sinnvoll erweisen, einzelne Aufgaben gemeinsam mit anderen Gemeinden oder Organisationen effizienter zu bewältigen. Kooperationspartner waren dabei meist eine oder mehrere Gemeinden sowie öffentliche Organisationen oder private Gesellschaften. Kooperationen konnten vor allem für kleinere Gemeinden von Vorteil sein.
-------------	--

### 4.1. Gemeindekooperationen

Vorteile von Gemeindekooperationen	<p>Die interkommunale Zusammenarbeit wurde vielfach bejaht, weil sich dadurch u.a. folgende Vorteile ergeben konnten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualität durch Spezialisierung verbessern (intensivere Arbeitsteilung, höhere Auslastung, verstärkte Professionalisierung der Fachkräfte),</li> <li>• Synergien nutzen (Kosteneinsparung) und</li> <li>• vorhandene personelle, sachliche und finanzielle Ressourcen bündeln (Kosteneffizienz).</li> </ul>
Nachteile von Gemeindekooperationen	Andererseits konnte durch Kooperationen mitunter das Steuern schwieriger werden, weil ein Nebeneinander von unterschiedlichen Organisationen entstand, die Interessen einzelner Gemeinden immer wieder aufs Neue ausverhandelt werden mussten und sich zusätzliche Leistungs- und Verrechnungskreise zwischen den Kooperationspartnern ergaben. Auch bestehende Entscheidungs- und Finanzierungsstrukturen konnten eine Zusammenarbeit erschweren.
Organisationsformen	<p>Die Organisationsformen der interkommunalen Zusammenarbeit waren unterschiedlich je nach Aufgabe gestaltet und in der Rechtsordnung nicht abschließend geregelt. Für die Gemeindekooperationen waren insbesondere folgende Organisationsformen relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeindeverband (Art. 116a B-VG, § 129 ff TGO),</li> <li>• Verwaltungsgemeinschaften (§ 142a TGO) und</li> <li>• privatrechtliche Organisationsformen (z.B. Vertrag, Verein, Gesellschaft).</li> </ul>

Gemeindeverband	Ein Gemeindeverband war ein selbständiger, mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestatteter Rechts- und Verwaltungsträger. Er hatte die ihm übertragenen Aufgaben <sup>19</sup> der verbandsangehörigen Gemeinden im eigenen Namen und durch eigene Organe zu besorgen. Ein Gemeindeverband konnte freiwillig (durch Vereinbarung) oder zwangsweise (durch Gesetz oder Verordnung) gebildet werden.
Verwaltungsgemeinschaften	Das B-VG enthielt keine spezifischen Regelungen über Verwaltungsgemeinschaften. Dieses Rechtsinstitut wurde jedoch als weitere Form der interkommunalen Zusammenarbeit mit der TGO-Novelle, LGBl. Nr. 81/2015, rechtlich verankert. Eine Verwaltungsgemeinschaft war der Zusammenschluss zweier oder mehrerer Gemeinden zu einer gemeinschaftlichen Geschäftsführung. Sie waren Hilfsorgane der beteiligten Gemeinden, die im Namen und im Auftrag jener Gemeinde, deren Geschäfte sie besorgten, handelten. Sie hatten keine Rechtspersönlichkeit. Beim Übertragen von Aufgaben galten dieselben Regeln wie bei den Gemeindeverbänden. Verwaltungsgemeinschaften waren jedoch eine im Vergleich zu den Gemeindeverbänden losere Form der Zusammenarbeit.
Privatrechtliche Gestaltungsformen	Privatrechtliche Gestaltungsformen der interkommunalen Zusammenarbeit waren im B-VG zwar nicht ausdrücklich vorgesehen, ergaben sich aber aus der Privatrechtsfähigkeit der Gemeinden. So konnten Gemeinden privatrechtliche Verträge abschließen (z.B. zur gemeinsamen Nutzung von Liegenschaften) oder juristische Personen des privaten Rechts (z.B. Vereine, Kapitalgesellschaften) gründen.
Förderung von Kooperationen durch das Land	Es war immer wieder ein Ziel der Tiroler Landesregierung, Gemeindekooperationen zwischen (vorwiegend kleineren) Gemeinden zu stärken, um dadurch strukturelle und organisatorische Defizite verbessern zu können. Beispielsweise sah das aktuelle Regierungsprogramm für Tirol 2022 bis 2027 u.a. vor, Gemeinden beim Zusammenführen von Bauämtern und Finanzverwaltungen sowie bei sonstigen Gemeindekooperationen zu unterstützen. Demzufolge beschloss die Tiroler Landesregierung am 19.4.2022 Richtlinien für die Gewährung von Bedarfszuweisungen an Gemeinden und Gemeindeverbände, wonach die Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel u.a. zur Förderung bestehender und zusätzlicher interkommunaler Zusammenarbeit zu verwenden waren.
Kooperationen der Vergleichsgemeinden	In den letzten Jahren gab es in Tirol mehrere Beispiele von Gemeindekooperationen. Auch die Vergleichsgemeinden nutzten die interkommunale Zusammenarbeit in den Bereichen Baurechtsverwaltung, Kontrolle von Freizeitwohnsitzen und gemeinsames Gewerbegebiet.

---

<sup>19</sup> Angelegenheiten der Hoheits- und/oder der Privatwirtschaftsverwaltung im eigenen und/oder übertragenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

#### 4.1.1. Bauamt Mieders-Schönberg

Grundsatz- beschlüsse	Die Gemeinderäte von Schönberg im Stubaital und Mieders beschlossen am 31.1.2017, die Verwaltungsgemeinschaft „Bauamt Mieders-Schönberg“ zu gründen. Ziel und Zweck dieser Kooperation war, die gesamten Gemeindeagenden des TROG und der TBO, wie Flächenwidmung, Bebauungspläne, Bauberatung, Bauverfahren, Bescheide erstellen usw. gemeinsam und gemeindeübergreifend zu besorgen. Bei hoheitlichen Tätigkeiten sollte der Bauamtsleiter grundsätzlich im Auftrag des jeweiligen Bürgermeisters tätig sein.
Kooperations- vereinbarung	Beide Gemeinden schlossen eine Kooperationsvereinbarung, die am 1.5.2017 in Kraft trat. Als Sitz und Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft legten sie das Gemeindeamt Schönberg im Stubaital fest. Der Gemeinde Mieders war es hingegen vorbehalten, das Personal <sup>20</sup> anzustellen und das Rechnungswesen zu führen. Weiters wurde vereinbart, einen Kooperationsbeirat zu errichten, der aus jeweils vier Mitgliedern beider Gemeinden zu bestehen und zweimal jährlich zusammenzutreten hatte. Eine jährliche Abrechnung der Gemeinkosten sollte im Verhältnis 63,89 % (Mieders) und 36,11 % (Schönberg im Stubaital) erfolgen. Dieser Verteilungsschlüssel orientierte sich an mehreren Parametern wie Anzahl Bauverfahren, Gebäude, Haupt- und Nebenwohnsitze, Gästebetten usw.
Nutzungs- vereinbarung	Für das bereitgestellte Büro im Gemeindeamt Schönberg im Stubaital schlossen die beiden Gemeinden eine Nutzungsvereinbarung, in der u.a. die Dauer und das Entgelt der Nutzung festgelegt waren.
Abrechnungen	Die Gemeinde Mieders stellte vereinbarungsgemäß der Gemeinde Schönberg im Stubaital eine jährliche Abrechnung der Gemeinkosten, die sich großteils aus den Personal- und Raumkosten zusammensetzte. Für die Jahre 2020 bis 2022 gab es folgende Verteilung der Gemeinkosten:

Tab. 4: Abrechnungen 2020 bis 2022 (Beträge in €; Quelle: Gemeinde Schönberg im Stubaital)

Gemeinde	2020	2021	2022
Mieders	33.703	34.615	35.754
Schönberg im Stubaital	19.390	19.914	20.569
<b>Summe</b>	<b>53.093</b>	<b>54.528</b>	<b>56.322</b>

<sup>20</sup> Die Zuteilung der Beschäftigten für Tätigkeiten im Auftrag der Gemeinde Schönberg im Stubaital erfolgte im Wege einer Dienstzuweisung nach § 18a Tiroler Vertragsbedienstetengesetz 2012.

**Aufteilungs-  
schlüssel** Entsprechend diesen Abrechnungen hatte die Gemeinde Schönberg im Stubaital 36,52 %<sup>21</sup> der Gemeinkosten zu übernehmen. Dem Bericht des Bauamtsleiters im Kooperationsbeirat vom 8.11.2022 war zu entnehmen, dass der Verteilungsschlüssel in etwa seine Arbeitsaufwandsverteilung widerspiegelte. Der Kooperationsbeirat verständigte sich dahingehend, den Schlüssel ein Jahr lang unverändert zu lassen und dann neu zu beurteilen.

**Erfahrungen** In derselben Sitzung erklärte der Bürgermeister-Stellvertreter von Schönberg im Stubaital, dass sich das gemeinsame Bauamt und dessen bisherige Entwicklung bewährt und sich die damaligen Erwartungen erfüllt hatten.

#### **4.1.2. Gemeinden des Planungsverbandes 11 „Inntal – Mieminger Plateau“**

**Geplantes  
gemeinsames  
Bauamt** Die sechs Gemeinden des Planungsverbandes 11 „Inntal – Mieminger Plateau“ (u.a. Stams) planten im Jahr 2019, ein gemeindeübergreifendes Bauamt zu errichten. Hierzu hatten Vertreter der jeweiligen Gemeinden Informationen und Erkundigungen über bestehende Bauämter eingeholt und Exkursionen (z.B. Baurechtsverwaltung Vorderland in Vorarlberg) durchgeführt.

Der Zusammenschluss sollte in Form einer Verwaltungsgemeinschaft gemäß § 142a TGO erfolgen, sodass der Bürgermeister der jeweiligen Gemeinde Baubehörde blieb. Dadurch sollten die Bauangelegenheiten effizienter erledigt und eine größere Rechtssicherheit erreicht werden.

**Weitere  
Entwicklung** Der Gemeinderat von Stams beschloss am 25.6.2020, sich an einem gemeinsamen Entwicklungsprozess zu beteiligen und das Begleiten dieses Prozesses einem externen Unternehmen (anteilige Kosten für Stams: € 1.281) zu übertragen. Auch die anderen Gemeinden fassten entsprechende Beschlüsse.

In weiterer Folge wurden mehrere Gespräche zwischen den Bürgermeistern geführt, die Aufgaben definiert, organisatorische Angelegenheiten geprüft und ein Entwurf eines Kooperationsvertrages erstellt. Geplant war u.a. die beiden hochbautechnischen Amtssachverständigen der Gemeinden Silz und Mieming in das gemeinsame Bauamt einzubinden und zwei Standorte (je einen für die Inntal- und die Plateaugemeinden) festzulegen.

Die Kosten (Personalkosten, Investitionskosten) und allfällige Förderungen für den Zeitraum von drei Jahren wurden im Planungsverband am 17.3.2021 präsentiert. Die Kosten wurden in einer Minimal- und eine Maximalvariante kalkuliert, da insbesondere Fragen zu den Standorten (z.B. Ausbau der Räumlichkeiten) und zur Personalausstattung noch zu klären waren. Auf die Gemeinde Stams wären demnach jährlich zwischen € 27.299 und € 38.962 entfallen. Darin waren anteilige Förderungen für die Gemeinde Stams iHv € 11.000 und € 17.600 p.a. enthalten.

Das Ergebnis wurde schließlich in den einzelnen Gemeinden präsentiert, das Projekt jedoch nicht weiterverfolgt. Laut Auskunft des Bürgermeisters von Stams gab

---

<sup>21</sup> Im Vergleich zur Vereinbarung aus dem Jahr 2017 wurde der Verteilungsschlüssel entsprechend den zugrunde gelegenen Parametern angepasst.

es in seiner Gemeinde keine Anzeichen für einen Mehrheitsbeschluss im Gemeinderat. Es wurden im Gemeindevorstand zwar die Vorteile (z.B. effiziente Abwicklung der Bauverfahren, Nutzung von Synergien, größere Rechtssicherheit) erkannt, allfällige Mehrkosten für die Gemeinde allerdings als Hauptargument gegen eine Umstrukturierung gesehen. Mehrkosten würden für die Gemeinde Stams u.a. dadurch anfallen, dass die Kosten des Amtssachverständigen<sup>22</sup> – im Gegensatz zu einem externen Sachverständigen – nicht mehr den BauwerberInnen verrechnet werden konnten und diese die Gemeinde zu tragen hätte. Auch die Förderungen würden nach drei Jahren wegfallen.

**Bewertung** Die Vorteile für ein gemeinsames Bauamt bestanden darin, dass dieses die Gemeindeämter entlasten konnte (es schaffte freie Ressourcen für andere Aufgaben), die Rechtssicherheit stieg und die Verfahren durch die Spezialisierung standardisiert, effizient und kompetent abgewickelt werden konnten. Die steigende Komplexität der Bauamts-Aufgaben ließ Kooperationen in diesem Bereich sinnvoll erscheinen. Außerdem wurden seitens des Landes Tirol Kooperationen finanziell unterstützt. Auch die personelle Situation im Gemeindeamt Stams – der langjährige Bauamtsleiter sollte demnächst in den Ruhestand gehen – durfte nicht außer Acht gelassen werden.

**Empfehlung an die Gemeinde Stams** Der LRH empfahl der Gemeinde Stams, die Errichtung eines gemeinsamen Bauamtes weiterzuverfolgen.

#### 4.1.3. Erhebungsgemeinschaft Freizeitwohnsitze

**Gründung, Erweiterung und Zweck** Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol gründete im Jahr 2021 gemeinsam mit den Gemeinden Oberndorf in Tirol und Kirchdorf in Tirol die Verwaltungsgemeinschaft „Erhebungsgemeinschaft Freizeitwohnsitze“. Mit 1.1.2023 wurde diese Verwaltungsgemeinschaft um die Gemeinden Aurach bei Kitzbühel, Going am Wilden Kaiser, Jochberg, Reith bei Kitzbühel und Westendorf erweitert.

Zweck dieser Verwaltungsgemeinschaft war es, eine „sparsame und zweckmäßige Besorgung der Aufgaben der beteiligten Gemeinden hinsichtlich der Überprüfung der Einhaltung der bau-, raumordnungs- und abgabenrechtlichen Bestimmungen für Freizeitwohnsitze“ zu ermöglichen.

**Personelle Zusammensetzung** Infolge des Beitritts weiterer Gemeinden hatte sich die Anzahl der Bediensteten von ursprünglich fünf auf acht (eine Juristin als Leiterin und sieben Erhebungsorgane) und das Beschäftigungsausmaß von ursprünglich 60 auf 160 Wochenstunden erhöht. Alle Bediensteten waren bei der Marktgemeinde St. Johann in Tirol – überwiegend in Teilzeit - angestellt.

<sup>22</sup> Lt. Kalkulation wären auf die Gemeinde Stams ca. € 13.000 p.a. entfallen.

Kosten	<p>Die Aufwendungen und Erträge wurden vereinbarungsgemäß anteilig aufgeteilt. Entsprechend den Abrechnungen betragen die Personal- und Sachaufwendungen im Rumpfbjahr 2021 € 31.546 und im Jahr 2022 € 107.572. Andererseits gewährte das Land Tirol im Jahr 2022 Bedarfszuweisungsmittel für die Verwaltungsgemeinschaft iHv € 30.000.</p> <p>Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol hatte in den beiden ersten Jahren lt. Vereinbarung 55 % der Differenz aus Aufwendungen und Erträgen zu übernehmen. Demnach entfielen auf sie im Berichtszeitraum € 17.350 (2021) und € 42.665 (2022).</p> <p>Mit dem Beitritt weiterer Gemeinden wurde auch der Aufteilungsschlüssel geändert. Seit 1.1.2023 hatte jede Gemeinde für den anteiligen Personal- und Sachaufwand einen fixen Sockelbetrag von € 15.000 zu bezahlen. Die restlichen Aufwendungen waren im Verhältnis der für die einzelnen Gemeinden geleisteten Dienstzeiten aufzuteilen.</p>
Bewertung	<p>Der LRH bewertete die Verwaltungsgemeinschaft als wichtige Einrichtung zur Kontrolle von widerrechtlich genutzten Freizeitwohnsitzen. Durch die Erweiterung auf acht Gemeinden sollte diese Einrichtung nach Ansicht des LRH auch deren Effizienz steigern können (vgl. auch Pkt. 6.2. „Freizeitwohnsitze“).</p>
	<p><b>4.1.4. Gemeinsame Gewerbegebiete Silz/Mötz/Stams</b></p>
Bestand	<p>Die Gemeinden Silz, Mötz und Stams entwickelten seit dem Jahr 2007 gemeinsame Gewerbegebiete - verteilt auf drei Standorte. Der erste Standort mit Flächen im Ausmaß von 53.223 m<sup>2</sup> befand sich im Gemeindegebiet Stams. Dieser Standort war zur Zeit der Überprüfung zur Gänze bebaut.</p> <p>Die beiden anderen Standorte mit Flächen im Ausmaß von 8.761 m<sup>2</sup> (2008) und 58.962 m<sup>2</sup> (2015) befanden sich im Gemeindegebiet Silz. Dort hatten sich zur Zeit der Überprüfung noch wenige Betriebe angesiedelt. Am zuletzt hinzugekommenen Standort gab es noch mehrere unbebaute Flächen.</p>
Vereinbarungen	<p>Die Gemeinde Stams schloss mit den Gemeinden Silz und Mötz in den Jahren 2007, 2008 und 2015 drei Vereinbarungen betreffend Entwicklung des gemeinsamen Gewerbegebietes. Diese Vereinbarungen regelten im Wesentlichen die finanzielle Teilung der Aufwendungen für die Erschließung und Herstellung der erforderlichen Infrastruktur (z.B. Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung, eventuell Straßenbeleuchtung) und der Erträge aus der Kommunalsteuer. Demnach entfielen auf die jeweilige Standortgemeinde 40 % und auf die beiden anderen Gemeinden jeweils 30 % der Aufwendungen und Erträge. Die Standortgemeinde hatte gegenüber den beiden anderen Gemeinden Abrechnungen zu erstellen und deren Anteile zu überweisen.</p>
Abrechnungen Gewerbegebiet Stams	<p>Die Verteilung der Erträge aus der Kommunalsteuer der Betriebe, die sich im Gewerbegebiet Stams ansiedelten, stellte sich für die Jahre 2020 bis 2022 wie folgt dar:</p>

Tab. 5: Abrechnungen Gewerbegebiet Stams 2020 bis 2022 (Beträge in €; Quelle: Gemeinde Stams)

Gemeinde	2020	2021	2022
Stams	110.744	99.648	105.062
Mötz	83.058	74.736	78.796
Silz	83.058	74.736	78.796
<b>Summe</b>	<b>276.861</b>	<b>249.196</b>	<b>262.654</b>

Abrechnungen Gewerbegebiet Silz Andererseits erhielt die Gemeinde Stams ihren 30 %igen Anteil für die Betriebe, die sich in den vereinbarten Gewerbegebieten in Silz ansiedelten. Im Berichtszeitraum überwies die Gemeinde Silz an die Gemeinde Stams € 17.725 (2020), € 31.028 (2021) und € 35.328 (2022).

Bewertung Im gemeinsamen Gewerbegebiet Stams waren zur Zeit der Überprüfung alle Flächen besiedelt, während in den gemeinsamen Gewerbegebieten Silz noch freie Flächen verfügbar waren. Die von der Gemeinde Stams geleisteten Zahlungen waren daher deutlich höher als die Zahlungen, die sie von den Vertragspartnern erhielt.

Laut Auskunft des Bürgermeisters von Stams war geplant, die freien Flächen im Gewerbegebiet Silz in den nächsten Jahren mit weiteren Gewerbebetrieben zu besiedeln. Dies würde sich positiv auf die Gebarung der Gemeinde Stams auswirken.

## 4.2. Kooperationen mit anderen Organisationen

Neben der interkommunalen Zusammenarbeit konnten die Gemeinden auch privatrechtliche Organisationsformen nutzen. Die Gemeinden St. Johann in Tirol und Walchsee gingen im Bereich Strukturentwicklung Kooperationen mit öffentlichen und privaten Organisationen ein.

### 4.2.1. Interkommunales Gewerbegebiet St. Johann in Tirol

Projekt Die Gemeinden St. Johann in Tirol, Going am Wilden Kaiser und Reith bei Kitzbühel planten gemeinsam mit dem Tiroler Bodenfonds<sup>23</sup> ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Dieser nicht auf Gewinn gerichtete Fonds war eine im Jahr 1994 geschaffene Einrichtung mit Rechtspersönlichkeit. Seine Aufgabe bestand im Wesentlichen darin, Grundstücke zu erwerben und zu entwickeln sowie diese weiter zu veräußern. Zweck war, geförderte und bodensparende Wohnbauprojekte umzusetzen sowie Betriebe vorzugsweise in gemeindeübergreifende Gewerbegebiete anzusiedeln.

<sup>23</sup> Vgl. §§ 103ff TROG 2022. Der Tiroler Bodenfonds besaß Rechtspersönlichkeit. Er hatte nach Möglichkeit kostendeckend zu arbeiten und unterlag der Aufsicht der Landesregierung.

Erwerb durch Tiroler Bodenfonds	Der Tiroler Bodenfonds erwarb u.a. im Jahr 2020 im Westen von St. Johann in Tirol landwirtschaftliche Grundstücke im Ausmaß von 149.740 m <sup>2</sup> . Diese Grundstücke waren zum Zeitpunkt des Kaufs als landwirtschaftliche Vorsorgeflächen <sup>24</sup> festgelegt. Zweck dieses Kaufs war, in Zusammenarbeit mit der Marktgemeinde St. Johann in Tirol die betreffenden Grundstücke so zu entwickeln, dass bebaubare und erschließbare Grundstücke für die gewerbliche Nutzung entstehen konnten.
Vereinbarung	Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 23.8.2022 vereinbarte die Marktgemeinde St. Johann in Tirol mit den Gemeinden Going am Wilden Kaiser und Reith bei Kitzbühel, ein interkommunales Gewerbegebiet zu errichten. Diese Vereinbarung regelte die Aufteilung der Aufwendungen und Erträge sowie die Modalitäten hinsichtlich Jahresabrechnungen und Grundstücksvergabe.
Projektstand	<p>In weiterer Folge beantragte die Marktgemeinde St. Johann in Tirol bei der Tiroler Landesregierung, die Verordnung über das Regionalprogramm betreffend landwirtschaftliche Vorsorgeflächen für die Gemeinden des Planungsverbandes Leukental zu ändern. Die betreffenden Liegenschaften sollten als landwirtschaftliche Vorsorgeflächen ausgenommen werden.</p> <p>Zur Zeit der Überprüfung war das Regionalprogramm noch nicht geändert. Demzufolge fehlten auch die notwendige Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und die Umwidmung, so dass mit der Erschließung des Gewerbegebietes noch nicht begonnen werden konnte.</p> <p>Außerdem stellte das Bundesdenkmalamt mit Bescheid vom 5.10.2022 den am Grundstück befindlichen Hof „Unterbürg“ unter Denkmalschutz, da dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse gelegen war. Das Gutachten der Amtssachverständigen hob hervor, dass es sich bei diesem Hof um einen Gegenstand von geschichtlicher, künstlerischer und sonstiger kultureller Bedeutung handelte.</p>
Bewertung	Der LRH bewertete positiv, dass die Marktgemeinde St. Johann in Tirol die Zusammenarbeit mit dem Tiroler Bodenfonds nützte, um mit zwei anderen Gemeinden ein gemeinsames Gewerbegebiet zu entwickeln.

#### **4.2.2. Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaft Walchsee eGen**

Allgemeines	<p>Eine weitere Form der Zusammenarbeit ging die Gemeinde Walchsee ein. Sie kooperierte mit einem Vorarlberger Beratungsunternehmen und einer regionalen Bank, um zwei Gewerbegebiete zu entwickeln.</p> <p>Der LRH wies daraufhin, dass sich nachfolgende Ausführungen im Wesentlichen auf organisatorische Rahmenbedingungen (z.B. Gründung, Satzung, Organe) sowie</p>
-------------	---

---

<sup>24</sup> Vgl. Verordnung der Landesregierung vom 2. Juli 2019, mit der ein Regionalprogramm betreffend landwirtschaftliche Vorsorgeflächen für die Gemeinden des Planungsverbandes Leukental erlassen wird, LGBl. Nr. 95/2019 idF LGBl. Nr. 16/2024. Im Interesse der Sicherung und zeitgemäßen Entwicklung einer leistungsfähigen und nachhaltigen Landwirtschaft sollten die hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich des Planungsgebietes erhalten werden.



die Geschäftstätigkeit des Kooperationsunternehmens bezogen. Eine Gebarungsprüfung dieses Unternehmens war nicht Gegenstand dieser Prüfung.

Gründung einer Genossenschaft	In den Jahren 2012 bis 2015 fand in der Gemeinde Walchsee ein Bürgerbeteiligungsprozess statt. Ein wichtiges Thema war dabei u.a. ein aktives Flächenmanagement und eine intensive Bodenpolitik der Gemeinde mit dem Ziel einer nachhaltigen kommunalen und regionalen Standortentwicklung. In weiterer Folge gründeten am 22.4.2015 die Gemeinde Walchsee (180 Geschäftsanteile à € 100, entspricht 60 %), eine regionale Bank (120 Geschäftsanteile à € 100, entspricht 40 %) und ein Vorarlberger Beratungsunternehmen (1 Geschäftsanteil à € 100) die Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaft Walchsee eGen (kurz: PSG Walchsee).
Satzung	Diese Genossenschaft war im Firmenbuch (FN 433744i) eingetragen. Sie bezweckte lt. Satzung im Wesentlichen, Liegenschaften für die gewerbliche, wohnbauliche und touristische Entwicklung der Gemeinde Walchsee sicherzustellen. Zur Erreichung dieses Zwecks konnte die Genossenschaft Liegenschaften erwerben, erschließen und entwickeln sowie letztlich wieder veräußern. Weiters konnte sie die Projekte bewerben und Öffentlichkeitsarbeit leisten sowie Standortentwicklungsprojekte anregen und entwickeln. Das Tätigkeitsgebiet umfasste das Gemeindegebiet von Walchsee. Die weiteren Satzungsregelungen bezogen sich auf die Mitgliedschaft (z.B. Erwerb und Ende der Mitgliedschaft, Rechte und Pflichten der Mitglieder), die Verwaltung der Genossenschaft (z.B. Vorstand und Generalversammlung) und das Rechnungswesen.
Vereinbarung	Die Genossenschaft schloss mit dem Vorarlberger Beratungsunternehmen am 23.4.2015 eine Vereinbarung, wonach dieses Unternehmen die gewerberechtliche Geschäftsführung und Beratungsleistungen in angeführten Bereichen ausüben sollte. Diese Vereinbarung war befristet und endete mit Ablauf von fünf Jahren ab Unterfertigung. Sie verlängerte sich jedoch um jeweils fünf weitere Jahre, da keine Vertragspartei die Vereinbarung schriftlich kündigte.
Organe der Genossenschaft	Die Organe der Genossenschaft waren lt. Satzung der Vorstand und die Generalversammlung. Damit die Generalversammlung beschlussfähig war, mussten mindestens drei Viertel der Geschäftsanteile vertreten sein. Für eine Beschlussfassung war ebenfalls eine Dreiviertelmehrheit der abgegebenen gültigen Anteilsstimmen notwendig. Die Beschlüsse kamen somit nur in Anwesenheit des Gemeindevertreters und einvernehmlich zustande.  Entsprechend den dem LRH vorgelegenen Protokollen traten der Vorstand und die Generalversammlung – idR am selben Tag – in den Jahren 2020 bis 2022 insgesamt viermal zusammen. In den Jahren 2021 und 2022 gab es zudem jeweils einen Umlaufbeschluss der Vorstandsmitglieder und der Generalversammlung. Im Jahr 2022 fand außerdem eine außerordentliche Generalversammlung statt, bei der neue Vorstandsmitglieder zu wählen waren.

- Revisionsbericht** Der satzungsmäßig zuständige Revisionsverband hatte im Jahr 2023 eine Revision für die Wirtschaftsjahre 2018 bis 2021 durchgeführt. Dabei stellte der Verband fest, dass für die Jahre 2018 und 2019 die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs nach URG<sup>25</sup> gegeben waren und wegen der unzureichenden Ertrags- und Kapitallage der Genossenschaft auch formell der Tatbestand einer Berichterstattung gemäß § 4 Abs. 3 GenRevG<sup>26</sup> erfüllt war. Dies konnte jedoch aus den gewinnbringenden Liegenschaftsverkäufen in den folgenden Jahren abgewendet werden.
- Der Revisionsverband bestätigte in seinem Bericht für die Wirtschaftsjahre 2018 bis 2021 eine wirtschaftliche, zweckmäßige und rechtmäßige Geschäftsgebarung. Er empfahl jedoch eine ausreichende Kapitalausstattung für künftige Projekte durch angemessene Verkaufspreisgestaltung sicherzustellen. Dies sollte neben der Deckung der anfallenden Kosten auch einen finanziellen Spielraum für Anlaufkosten gewährleisten.
- Der Revisionsbericht wurde dem Vorstand am 21.4.2023 erläutert und der Generalversammlung vorgelegt.
- Geschäftstätigkeit** Die Genossenschaft erwarb in den Jahren 2016 und 2017 zwei Gewerbeflächen in den Ortsteilen Moosen und Durchholzen. Zur Finanzierung der diesbezüglichen Kosten nahm die Genossenschaft Bankdarlehen auf. Außerdem hatten die Gemeinde Walchsee und die regionale Bank unverzinsten Gesellschafterdarlehen iHv 25 % des Gesamtfinanzierungsbetrages bereitzustellen. Die Genossenschaft konnte bis zum 31.12.2022 durch die Verkaufserlöse der Liegenschaften sämtliche Verbindlichkeiten abdecken.
- Durch den Erwerb und die Entwicklung der Liegenschaft in Moosen konnten drei ansässige Betriebe mit ca. 100 Arbeitsplätzen in Walchsee gehalten werden. Durch die Realisierung des Gewerbegebietes in Durchholzen hatten sich mehrere Unternehmen mit insgesamt ca. 80 Arbeitsplätzen in Walchsee angesiedelt.
- Erwerb weiterer Liegenschaften** Die Generalversammlung beschloss am 28.2.2022 den Ankauf einer weiteren Liegenschaft im Ausmaß von insgesamt 8.046 m<sup>2</sup> und am 4.7.2022 den Ankauf einer Liegenschaft im Ausmaß von 20.979 m<sup>2</sup>. Beide Liegenschaften sollten von Privatpersonen erworben, als Wohngebiet erschlossen, zur Gänze fremd finanziert und die Teilparzellen nach den Vergaberichtlinien der Gemeinde<sup>27</sup> vergeben werden.
- Zur Zeit der Überprüfung hatte die Genossenschaft die erstgenannte Liegenschaft bereits erworben und – nach erfolgter Widmungsänderung durch den Gemeinderat – mit der Erschließung begonnen. Der Kaufvertrag der zweitgenannten Liegenschaft, die gemeinsam mit einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft erworben werden sollte, war noch nicht unterfertigt.

---

<sup>25</sup> Bundesgesetz über die Reorganisation von Unternehmen (Unternehmensreorganisationsgesetz – URG), BGBl. I Nr. 114/1997, idF BGBl. I Nr. 43/2016.

<sup>26</sup> Bundesgesetz über die Revision von Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997 – GenRevG 1997), BGBl. I Nr. 127/1997, idF BGBl. I Nr. 26/2021.

<sup>27</sup> Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken und Wohnungen durch die Gemeinde Walchsee (2018).

**Bewertung** Die Gemeinde Walchsee entschied sich im Jahr 2015, mit einem Vorarlberger Beratungsunternehmen und einer regionalen Bank, mit Hilfe eines Genossenschaftsmodells zwei Gewerbegebiete zu entwickeln. Der LRH wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass auch der Tiroler Bodenfonds die Tiroler Gemeinden bei der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung (z.B. Erwerb, Entwicklung, und Weitergabe von Grundflächen) unterstützte. Viele Tiroler Gemeinden nützten die Möglichkeiten dieses Fonds.

Die zwei Gewerbegebiete in Moosen und Durchholzen waren zur Zeit der Überprüfung planmäßig umgesetzt. Als Vorteil sah die Gemeinde Walchsee, dass beide Erschließungen das Gemeindebudget nicht belasteten. Die der PSG Walchsee gewährten Darlehen erhielt sie zur Gänze zurück.

Die Gemeinde Walchsee war durch ihre 60 %ige Beteiligung an der PSG Walchsee in strategische Entscheidungen miteingebunden. So war in Zusammenarbeit mit dieser Genossenschaft geplant, durch den Erwerb weiterer Liegenschaften zwei Wohnsiedlungen in Walchsee zu entwickeln.

## 5. Personal

**Allgemeines** Wie erwähnt waren die Aufgaben eines Bauamtes (vgl. Pkt. 3. „Aufgaben und Organisation“) in den Vergleichsgemeinden unterschiedlich verteilt. Der LRH versuchte, die mit diesen Aufgaben betrauten Bediensteten und deren Aufwendungen zu erfassen und darzustellen.

### 5.1. Personaleinsatz

**Personaleinsatz in VBÄ** Der Personaleinsatz bezeichnete die Zuordnung des Personals zu den verfügbaren Stellen oder Arbeitsplätzen einer Organisation. Der LRH analysierte in den Vergleichsgemeinden den Einsatz des Personals, das mit Bauamts-Aufgaben betraut war. Dabei war insbesondere deren Beschäftigungsausmaß und deren Anteil der Tätigkeiten für diese Aufgaben zu berücksichtigen. Sofern keine schriftlichen Aufzeichnungen vorhanden waren, erhob der LRH die Arbeitszeiten anhand von Interviews.

**Übersicht** Nachfolgende Tabelle zeigt den Personaleinsatz der Vergleichsgemeinden zum Stichtag 31.12.2022 in Vollbeschäftigungsäquivalenten (VBÄ)<sup>28</sup>:

<sup>28</sup> Das Vollbeschäftigungsäquivalent drückt die Anzahl der Bediensteten unter Berücksichtigung des Beschäftigungsausmaßes aus, die in einer Organisation tätig sind.

Tab. 6: Bedienstete (in VBÄ; Quelle: Rechnungsabschlüsse der Vergleichsgemeinden)

Tätigkeitsfelder	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee
Leitung	0,36	4,25	0,25	1,00
Sachbearbeitung	0,11	4,90	0,15	0,30
Erhebungsorgane		4,02		
Summe	0,47	13,17	0,40	1,30

**Schönberg im Stubaital** Der Bauamtsleiter des gemeinsamen Bauamtes Mieders-Schönberg hatte ein Dienstverhältnis zur Gemeinde Mieders. Er war im Ausmaß von ca. einem Drittel für die Gemeinde Schönberg im Stubaital tätig.

Außerdem war der Bauhofleiter der Gemeinde Schönberg im Stubaital teilweise mit Aufgaben der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung betraut. Seinen Arbeitsaufzeichnungen zufolge waren im Jahr 2022 ca. 11 % seiner Jahresarbeitszeit den genannten Aufgaben zuzuordnen.

**St. Johann in Tirol** Wie erwähnt waren in der Marktgemeinde St. Johann in Tirol fünf Abteilungen mit Bauamts-Aufgaben befasst. Diesen Abteilungen waren je ein Leiter bzw. eine Leiterin sowie insgesamt sechs weitere Bedienstete (Beschäftigungsausmaß insgesamt 9,15 VBÄ) zugeteilt. Weiters gehörten acht meist teilzeitbeschäftigte Erhebungsorgane (Beschäftigungsausmaß insgesamt 4,02 VBÄ) der Erhebungsgemeinschaft Freizeitwohnsitze an.

Der vergleichsweise hohe Personaleinsatz war insbesondere auf die Größe der Gemeinde zurückzuführen und aufgrund der Aufgabenvielfalt (vgl. Pkt. 3. „Aufgaben und Organisation“) nicht mit den drei anderen Gemeinden vergleichbar.

**Stams** In der Gemeinde Stams waren der Amtsleiter mit ca. 25 % und eine teilzeitbeschäftigte Sachbearbeiterin mit ca. 20 % mit Bauamts-Aufgaben beschäftigt. Das prozentuelle Ausmaß war eine Schätzung der jeweiligen Bediensteten. Es lagen diesbezüglich keine Aufzeichnungen vor.

**Walchsee** Die Gemeinde Walchsee beschäftigte im Bauamt einen Bauamtsleiter und eine mit 12 Wochenstunden angestellte Sachbearbeiterin.

**Bewertung** Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol setzte in den Bereichen Raumordnungsrecht, Baurecht und Gebäudeverwaltung die größten Ressourcen ein. Dies war zweifellos der Größe der Gemeinde geschuldet. Deren Bediensteten konnten sich dadurch auf bestimmte Aufgabenbereiche spezialisieren.

Außerdem war diese Gemeinde auch Dienstgeberin für die Bediensteten der Erhebungsgemeinschaft Freizeitwohnsitze. Die diesbezüglichen Personalaufwendungen konnte sie den beteiligten Gemeinden anteilig weiterverrechnen.

## 5.2. Personalaufwendungen

Die Anzahl der Bediensteten spiegelte sich auch in den Personalaufwendungen wieder. Der LRH erhob diese Aufwendungen anhand von Rechnungsabschlüssen (Abschnitt 03 „Bauverwaltung“ in St. Johann in Tirol und Walchsee), Abrechnungen der Verwaltungsgemeinschaft (Schönberg im Stubaital) und Schätzungen des Arbeitsaufwandes (Schönberg im Stubaital und Stams).

Übersicht Die Personalaufwendungen stellten sich im überprüften Zeitraum in den Vergleichsgemeinden wie folgt dar:

Tab. 7: Personalaufwand 2020 bis 2022 (Beträge in €; Quelle: Vergleichsgemeinden)

Jahr	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee
2020	23.608	731.049	27.049	81.684
2021	24.472	732.687	27.652	83.710
2022	27.646	745.313	29.875	96.731

Schönberg  
im Stubaital Entsprechend der Vereinbarung über das Bauamt Mieders-Schönberg waren ca. 36 % der Personalaufwendungen des Bauamtsleiters der Gemeinde Schönberg im Stubaital zuzurechnen. Dessen anteilige Personalaufwendungen erhöhten sich demnach im Berichtszeitraum von € 18.275 (2020) auf € 19.441 (2022).

Die Personalaufwendungen des Bauhofleiters ließen sich anhand seiner Arbeitsaufzeichnungen ermitteln. Seine Aufwendungen waren in der Tabelle 7 mit € 5.333 (2020) bis € 8.205 (2022) enthalten.

St. Johann in Tirol Analog zum hohen Personaleinsatz waren auch die Personalaufwendungen der Marktgemeinde St. Johann in Tirol die höchsten von allen Vergleichsgemeinden. Die Gesamtaufwendungen waren im Berichtszeitraum annähernd konstant und erhöhten sich lediglich um € 14.264.

Stams In der Gemeinde Stams entwickelten sich die Personalaufwendungen ebenfalls annähernd konstant. Die im Jahr 2022 im Vergleich zu den Vorjahren höheren Personalaufwendungen waren auf das ab Oktober 2022 höhere Beschäftigungsausmaß der Sachbearbeiterin (29 statt 23 Wochenstunden) und das Auszahlen von Überstunden zurückzuführen.

Walchsee In der Gemeinde Walchsee hatten sich die Personalaufwendungen im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um € 13.021 (= +15,6 %) gesteigert. Diese Entwicklung war insbesondere auf die planmäßige Vorrückung der beiden Bediensteten und die allgemeine Bezugserhöhung zurückzuführen.

Außerdem gewährte die Gemeinde Walchsee im Jahr 2022 aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 13.10.2022 erstmals eine einmalige jährliche Sonderzahlung gemäß § 66 G-VBG 2012<sup>29</sup> in Form eines zusätzlichen „Weihnachtsgeldes“ (€ 100 pro Vollzeitbeschäftigtem plus € 180 bis € 265 je Kind) und aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 15.12.2022 eine einmalige steuerfreie „Teuerungsprämie“ iHv € 1.000 pro Bedienstetem (aliquotiert auf das Anstellungsverhältnis).

Kritik – fehlende  
Verordnung

Der LRH stellte kritisch fest, dass der Gemeinderat von Walchsee die Gewährung des „Weihnachtsgeldes“ als einmalige jährliche Sonderzahlung nicht - wie gesetzlich vorgesehen - in Form einer Verordnung beschlossen hatte. Der Beschluss des Gemeinderates über diese Sonderzahlung konnte die erforderliche Verordnung nicht ersetzen.

*Stellungnahme  
Gemeinde  
Walchsee*

*Die Verordnung über eine einmalige jährliche Sonderzahlung wurde bereits mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.10.2023 erstellt.*

### 5.3. Dienstrecht

Grundlage der Dienstverhältnisse der Gemeindebediensteten war meist das G-VBG 2012. Abgesehen vom Bauamtsleiter der Gemeinde Schönberg im Stubaital, der Bediensteter der Gemeinde Mieders war, traf der LRH bei den drei anderen Vergleichsgemeinden zu bestimmten Themen wie Arbeitsverträge, Personalaktenführung, Arbeitsaufzeichnungen, Urlaubsanspruch und -verfall folgende Feststellungen:

Dienst- und  
Sonderverträge

Aufbauend auf den allgemeinen arbeitsrechtlichen Bestimmungen und dem G-VBG 2012 schlossen die Gemeinden mit ihren Bediensteten Dienstverträge ab. Diese Verträge begründeten das Dienstverhältnis und regelten u.a. das Beschäftigungsausmaß und das Entgelt.

Gemäß § 101 G-VBG 2012 konnten bei Dienstverträgen jedoch in Ausnahmefällen Regelungen getroffen werden, die von den Bestimmungen dieses Gesetzes abwichen. Dies konnte beispielsweise die über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende Anrechnung von Vordienstzeiten oder die Gewährung von Zulagen sein. Solche Dienstverträge waren als Sonderverträge zu bezeichnen.

St. Johann in Tirol

In der Marktgemeinde St. Johann in Tirol hatten zum Stichtag 31.12.2022 50 % der Bediensteten, die mit Bauamts-Aufgaben befasst waren, einen Sondervertrag. Die Sonderregelung bestand darin, dass die Gemeinde die jeweiligen Bediensteten höher einstuft als es die Bestimmungen des G-VBG 2012 ermöglichen.

---

<sup>29</sup> Gesetz vom 5. Oktober 2011 über das Dienstrecht der Vertragsbediensteten der Gemeinden, mit Ausnahme der Stadt Innsbruck, und der Gemeindeverbände (Gemeinde-Vertragsbedienstetengesetz 2012 – G-VBG 2012) LGBl. Nr. 119/2011 idF LGBl. Nr. 90/2023.

	<p>Der LRH verkannte nicht, dass aufgrund der schwierigen Personalrekrutierung die Bezahlung von marktgerechten Bezügen notwendig war, um geeignete qualifizierte Bedienstete zu erhalten. Trotzdem sollten die gesetzlichen Vorgaben, beispielsweise die Gewährung von Leistungs- und Mehrleistungszulagen, genützt werden.</p>
Kritik – hohe Anzahl an Sonderverträgen	<p>Der LRH stellte kritisch fest, dass die Marktgemeinde St. Johann in Tirol mit 50 % der Bediensteten, die mit Bauamts-Aufgaben befasst waren, Sonderverträge abschloss. Aufgrund der hohen Anzahl konnte nicht mehr von Ausnahmefällen iSd § 101 G-VBG 2012 gesprochen werden.</p>
<i>Stellungnahme Marktgemeinde St. Johann in Tirol</i>	<p><i>Wie der Landesrechnungshof selbst zutreffend ausführt, ist die Personalrekrutierung schwierig. Diese Schwierigkeiten begleiten Gemeinden bei der Personalsuche seit geraumer Zeit und treten in ganz besonders starker Ausprägung bei der Besetzung von Positionen, für die technische Ausbildungen nötig sind, auf. In diesem Bereich führt ein Angebot der Gemeinde auf Grundlage der regulären Besoldung gemäß G-VBG 2012 de facto zur sicheren Erfolglosigkeit der Personalsuche. Ein Sondervertrag ist hier nolens volens das Mittel der Wahl. Dem Hinweis des Landesrechnungshofs folgend, werden wir in Zukunft indes versuchen, vermehrt auf Leistungs- und Mehrleistungszulagen zu setzen.</i></p>
Personal- aktenführung	<p>In den Personalakten waren sämtliche den Bediensteten betreffende Unterlagen von Eintritt bis Austritt in chronologischer Reihenfolge geordnet aufzubewahren. Dazu gehören u.a. die Stellenausschreibung, die Bewerbungsunterlagen, die Befähigungsnachweise, die Vorrückungstichtagsberechnungen und der Dienstvertrag.</p>
St. Johann in Tirol, Stams und Walchsee	<p>Der LRH überprüfte bei den Gemeinden St. Johann in Tirol, Stams und Walchsee stichprobenartig die Personalakten und stellte keine Unregelmäßigkeiten in der Personalaktenführung fest. Die Personalakten waren übersichtlich und vollständig vorhanden.</p>
Zeiterfassung	<p>Die Erfassung der Arbeitszeiten bildete die Grundlage für die Entgeltzahlungen und die Abrechnung etwaiger Mehr- oder Überstunden. Die Arbeitsaufzeichnungen konnten manuell oder elektronisch geführt werden.</p>
St. Johann in Tirol, Stams und Walchsee	<p>Der LRH stellte fest, dass die Bediensteten der Gemeinden St. Johann in Tirol und Walchsee digitale Zeitaufzeichnungen führten. Die Arbeitszeitaufzeichnungen in der Gemeinde Stams erfolgten manuell in Form einer Excel-Liste.</p>
Anregung	<p>Der LRH regte der Gemeinde Stams an, eine digitale Zeiterfassung für alle Bediensteten der Gemeinde einzuführen.</p>
Urlaubsanspruch und -verfall	<p>Gemäß §§ 73ff G-VBG 2012 hatten Gemeindebedienstete in jedem Kalenderjahr Anspruch auf Erholungsurlaub im Ausmaß von 200 Stunden bzw. ab dem vollendeten 43. Lebensjahr im Ausmaß von 240 Stunden. Wenn der Bedienstete den Erholungsurlaub nicht bis zum 31.12. des folgenden Kalenderjahres verbraucht hatte, verfiel gemäß § 79 leg. cit. dieser Anspruch. In der Regel konnte ein Bediensteter</p>

daher zum 31.12. eines jeden Jahres nicht mehr als 240 Stunden an nicht verbrauchtem Urlaubsanspruch haben. Unter bestimmten Voraussetzungen konnte der Zeitraum des Verbrauches jedoch um ein Jahr verlängert werden.

Aus dem Erholungszweck ergab sich, dass der Urlaub grundsätzlich in jenem Jahr, in dem der Urlaubsanspruch entstanden war, verbraucht werden sollte.

**Stams** In der Gemeinde Stams war der Resturlaub eines Bediensteten zum Stichtag 31.12.2022 mit 453 Stunden fast doppelt so hoch wie sein jährlicher Urlaubsanspruch.

**Kritik - hoher nicht verbrauchter Urlaub** Der LRH stellte kritisch fest, dass der zum Stichtag 31.12.2022 nicht verbrauchte Urlaub eines Bediensteten in Stams deutlich höher als der jährliche Urlaubsanspruch war und gesetzliche Regelungen zum Verfall von Urlaubsansprüchen unberücksichtigt blieben.

## **6. Raumordnung und Raumplanung**

**Ziele der örtlichen Raumordnung** Die örtliche Raumordnung hatte die geordnete räumliche Entwicklung des jeweiligen Gemeindegebietes sicherzustellen, wobei der baulichen Entwicklung der Gemeinde eine zentrale Bedeutung zukam. Die Aufgaben und Ziele der örtlichen Raumordnung waren im § 27 TROG 2022 normiert und umfassten im Wesentlichen die infrastrukturelle und verkehrsmäßige Erschließung, die wirtschaftliche Entwicklung, die Freiraumplanung und die Erhaltung der Umwelt.

Die Gemeinden hatten insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass das vorhandene Bauland widmungsgemäß verwendet wurde und die Nutzung möglichst bodensparend und zweckmäßig erfolgte.

### **6.1. Planungsinstrumente der Gemeinden**

**Öffentlich-rechtliche Planungsinstrumente** Den Gemeinden standen insbesondere folgende öffentlich-rechtliche Planungsinstrumente zur Verfügung:

- örtliches Raumordnungskonzept (§§ 31ff TROG 2022),
- Flächenwidmungsplan (§§ 35ff TROG 2022) und
- Bebauungspläne (§§ 54ff TROG 2022).

Diese Planungsinstrumente waren vom Gemeinderat zu erlassende Durchführungsverordnungen. Die örtlichen Raumordnungskonzepte und Flächenwidmungspläne bedurften zur Erlangung der Rechtskraft der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Tiroler Landesregierung. Bebauungspläne waren einer Verordnungsprüfung zu unterziehen.

In fachlicher Hinsicht war für diese Aufgaben die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht des Amtes der Tiroler Landesregierung verantwortlich.



Aufgaben der Bauämter Die Bauämter hatten idR die Vorbereitungsarbeiten zu leisten und die Grundlagen für die Entscheidungsträger (z.B. für Gemeinderat oder BürgermeisterIn) zu erarbeiten.

### 6.1.1. Örtliches Raumordnungskonzept

Grundlagen Das örtliche Raumordnungskonzept war das zentrale Planungsinstrument der örtlichen Raumordnung und stellte eine mehrjährige Strategie für die gesamthafte räumliche Entwicklung des Gemeindegebietes dar. Es war auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren auszurichten und in weiterer Folge um 10 Jahre fortzuschreiben. Die Landesregierung konnte jedoch für einzelne Gemeinden auf deren Antrag die Frist zur Fortschreibung bis auf höchstens 16 Jahre (bis 31.12.2021: höchstens 20 Jahre, bis 31.8.2023: höchstens 14 Jahre) verlängern oder sie überhaupt von der Verpflichtung zur Fortschreibung befreien (§ 31d TROG 2022).

Wenn eine Gemeinde ihrer Verpflichtung nicht nachkam, durften gemäß § 31c Abs. 3 TROG 2022 idR bis zur Beschlussfassung der Fortschreibung keine weiteren Grundflächen als Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen gewidmet werden („Widmungssperre“).

Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes während des Planungszeitraumes waren nur unter bestimmten Voraussetzungen, im Wesentlichen bei wichtigem öffentlichen Interesse, möglich.

Übersicht Nachfolgende Tabelle zeigt die Daten der zur Zeit der Überprüfung aktuellen Verordnungen und die im Berichtszeitraum kumulierte Anzahl der Änderungen der Raumordnungskonzepte für die Vergleichsgemeinden:

Tab. 8: Raumordnungskonzepte und Änderungen (Quelle: Vergleichsgemeinden)

Raumordnungskonzepte	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee
Verordnung des Gemeinderates	2.12.2013	14.10.2009	6.9.2001	14.2.2019
Änderungen des Raumordnungskonzeptes (Anzahl)	4	7	2	9

Schönberg im Stubaital Die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Schönberg im Stubaital wurde mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 2.7.2014 aufsichtsbehördlich genehmigt und trat am 19.7.2014 in Kraft.

Unter Berücksichtigung des zehnjährigen Planungszeitraumes war im Jahr 2024 die zweite Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes fällig. Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.1.2024 beantragte die Gemeinde Schönberg im Stubaital, die Frist dieser Fortschreibung um drei Jahre zu verlängern. Die diesbezügliche Verordnung der Tiroler Landesregierung war zur Zeit der Überprüfung noch nicht erlassen.

*Stellungnahme Gemeinde Schönberg im Stubaital* Zur beantragten Verlängerung der Frist zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes wurde seitens des Amtes der Tiroler Landesregierung am 15.02.2024 der Verordnungsentwurf, demgemäß die zweite Fortschreibung bis spätestens 19. Juli 2027 zu beschließen und der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen ist, zur Abgabe einer Stellungnahme binnen vier Wochen an die Gemeinde Schönberg, den Planungsverband 21 Stubaital, die Kammer der Ziviltechniker Tirol und Vorarlberg, die Kammer für Arbeiter und Angestellte in Tirol, die Landwirtschaftskammer für Tirol sowie die Wirtschaftskammer für Tirol ausgesendet. Eine Verständigung über die Rechtskraft der Verordnung wurde bislang nicht an die Gemeinde übermittelt. Eine diesbezügliche Nachfrage seitens der Gemeinde an die Aufsichtsbehörde wurde gestellt, jedoch noch nicht beantwortet.

St. Johann in Tirol Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol hatte ihr örtliches Raumordnungskonzept erstmals im Jahr 2010 fortgeschrieben. Auf ihr Ansuchen erstreckte die Tiroler Landesregierung mit Verordnung vom 30.12.2021 die Frist zur Fortschreibung auf 13,5 Jahre. Der Gemeinderat hatte demnach die Fortschreibung bis spätestens 1.1.2024 zu beschließen und der Tiroler Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen.

Der Gemeinderat beschloss am 13.12.2022, den Entwurf der zweiten Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes für sechs Wochen zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. Während dieser Zeit wurden ca. 500 schriftliche Stellungnahmen eingebracht.

Das diesbezügliche Verfahren war zur Zeit der Überprüfung des LRH noch nicht abgeschlossen. Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 21.11.2023 beantragte die Marktgemeinde St. Johann in Tirol beim Land Tirol eine Verlängerung der Frist für die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bis 31.12.2025.

Die diesbezügliche Verordnung der Tiroler Landesregierung war zur Zeit der Überprüfung noch nicht erlassen.

Stams Das örtliche Raumordnungskonzept der Gemeinde Stams trat Ende des Jahres 2003 in Kraft. Auf ihr Ansuchen verlängerte die Tiroler Landesregierung zweimal – zuletzt mit Verordnung vom 21.11.2018 – die Frist zur Fortschreibung um jeweils fünf Jahre. Der Gemeinderat hatte demnach die Fortschreibung bis spätestens 6.11.2023 zu beschließen und der Tiroler Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen.

Der Gemeinderat fasste am 21.2.2019 den Beschluss über die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes. Das diesbezügliche Verfahren verzögerte sich allerdings in weiterer Folge u.a. durch die COVID-19-Pandemie und durch mehrere Änderungen infolge von Begutachtungen. Der erste Entwurf konnte daher erst Anfang März 2023 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt und in einer Gemeindeversammlung präsentiert werden. Da aufgrund weiterer Änderungen (z.B. Verbesserungsaufträge der Aufsichtsbehörde) der Gemeinderat bis Anfang

November 2023 die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes noch nicht beschlossen hatte, bestand zur Zeit der Überprüfung eine Widmungssperre.

Der Gemeinderat beschloss am 31.1.2024 die erste Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes.

**Walchsee** Der Gemeinderat von Walchsee beschloss am 14.2.2019 die erste Fortschreibung ihres Raumordnungskonzeptes. Bei dieser Gemeinde gab es zur Zeit der Überprüfung keine Notwendigkeit, dieses Konzept fortzuschreiben.

**Hinweis** Der LRH wies darauf hin, dass aufgrund des großen finanziellen Aufwandes für die Ausarbeitung der Fortschreibung das Land Tirol den Gemeinden auf Basis von Richtlinien einen rückzahlbaren Zuschuss gewährte. Diese Richtlinien änderte die Tiroler Landesregierung zuletzt am 28.11.2023. Das Förderungsausmaß betrug seit 1.1.2024 50 % der Gesamtkosten, höchstens jedoch € 40.000. Finanzschwache Gemeinden konnten ein Förderungsausmaß von bis zu 80 % beantragen.

**Bewertung** Das örtliche Raumordnungskonzept stellte die wesentliche Planungsgrundlage für die nachgeordneten Instrumente der Raumordnung (Flächenwidmung und Bebauungsplanung) dar. Die Maßnahmen der Flächenwidmung bzw. Bebauungsplanung waren an den festgelegten Zielen und Maßnahmen des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu messen.

Zur Zeit der Überprüfung hatten fast alle Gemeinden Tirols ihre örtlichen Raumordnungskonzepte fortgeschrieben und wurde in mehreren Gemeinden bereits der Prozess für die zweite Fortschreibung gestartet. Wie die Beispiele St. Johann in Tirol und Stams zeigten war die Fortschreibung dieses Konzeptes mitunter ein längerer und zeitaufwendiger Prozess. Er barg außerdem die Gefahr, dass bis zum Beschluss der Fortschreibung keine weiteren Grundflächen als Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen gewidmet werden durften („Widmungssperre“).

### **6.1.2. Flächenwidmungsplan**

**Grundlagen** Unter Berücksichtigung des örtlichen Raumordnungskonzeptes hatte der Flächenwidmungsplan für alle Grundflächen einer Gemeinde die Widmung festzulegen. Die §§ 36ff TROG 2022 normierten die Voraussetzungen für Änderungen und zählten die möglichen Widmungskategorien taxativ auf. Die jeweilige Widmungskategorie bestimmte die Zulässigkeit der Errichtung bzw. Nutzung baulicher Anlagen und war somit eine wesentliche Rechtsgrundlage für die Bauverfahren.

Außerdem hatte die Gemeinde gemäß § 31c Abs. 2 TROG 2022 innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes den Flächenwidmungsplan hinsichtlich möglicher Widersprüche zu überprüfen und diesen allenfalls zu ändern.

Der Tiroler Landtag beschloss mit der Novelle LGBl. Nr. 110/2019 zum TROG 2016, dass – abgesehen von bestimmten Ausnahmen (z.B. Grundflächen, deren widmungsgemäße Bebauung auf der Grundlage von Raumordnungsverträgen sichergestellt war) – neue Widmungen auf Bauland ex lege auf einen Zeitraum von jeweils zehn Jahren zu befristen waren.<sup>30</sup> Demnach erlosch die Widmung als Bauland und lebte die Widmung als Freiland wieder auf, wenn eine fristgerechte widmungsgemäße Bebauung der betreffenden Grundflächen nicht erfolgte. Die Gemeinde hatte die Änderungen in der Befristung im elektronischen Flächenwidmungsplan darzustellen.

Übersicht Nachfolgende Tabelle zeigt die kumulierte Anzahl der in den Jahren 2020 bis 2022 erfolgten Änderungen der Flächenwidmungspläne sowie der idR von den Bauämtern ausgestellten Flächenwidmungsbestätigungen und Änderungsbewilligungen von Grundstücksgrenzen für die Vergleichsgemeinden:

Tab. 9: Flächenwidmungspläne und Änderungen 2020 bis 2022  
(Anzahl; Quellen: elektronischer Flächenwidmungsplan, Vergleichsgemeinden)

Bezeichnung	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee
Änderungen des Flächenwidmungsplanes	12	40	15	31
Flächenwidmungs- bestätigungen	38	308	55	133
Änderungsbewilligungen von Grundstücksgrenzen	21	84	26	63

Änderungen des Flächenwidmungsplanes Die relativ hohe Anzahl der Änderungen des Flächenwidmungsplanes in der Gemeinde Walchsee war u.a. auf die Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes zurückzuführen. Der Gemeinderat kam der gesetzlichen Verpflichtung, den Flächenwidmungsplan an das fortgeschriebene Raumordnungskonzept anzupassen, nach und beschloss diesbezüglich am 27.2.2020 mehrere Änderungen.

Flächenwidmungsbestätigungen In bestimmten Fällen (z.B. zur Vorlage bei der Grundverkehrsbehörde) hatte die Gemeinde Bestätigungen über die Flächenwidmung bzw. das Bebauen eines Grundstücks auszustellen. Um eine solche Flächenwidmungsbestätigung war schriftlich anzusuchen. In den Gemeinden St. Johann in Tirol und Stams war es möglich, solche Bestätigungen über deren Internetseite mittels Online-Formular digital zu beantragen (vgl. Pkt. 12 „Digitalisierung und E-Government“). Außerdem konnte eine solche Bestätigung für alle Gemeinden Tirols über die Plattform „eFWP<sup>31</sup>“ abgerufen werden.

<sup>30</sup> Die Frist von zehn Jahren folgte dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, das im Fall von Rechtserwerben an unbebauten Baulandgrundstücken ebenfalls eine zehnjährige Bebauungsfrist vorsah.

<sup>31</sup> Abkürzung für elektronischer Flächenwidmungsplan.

Grundstücksgrenzen - Änderung

Die Änderung von Grundstücksgrenzen hatte gemäß § 14 Abs. 1 TBO 2022 der Bürgermeister als Behörde zu bewilligen. Dies betraf u.a. eine Teilung, Vereinigung oder sonstige Änderung von im Flächenwidmungsplan bzw. im örtlichen Raumordnungskonzept als Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen ausgewiesenen Grundstücken. Die diesbezüglichen Ansuchen waren schriftlich einzubringen. In der Marktgemeinde St. Johann in Tirol war eine digitale Beantragung mittels Online-Formular über deren Internetseite möglich (vgl. Pkt. 12 „Digitalisierung und E-Government“).

### **Elektronischer Flächenwidmungsplan**

Mit der Novelle LGBl Nr. 47/2011 zum TROG 2006 wurde der elektronische Flächenwidmungsplan eingeführt. Seither waren das Erlassungsverfahren und das aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren durchgängig elektronisch abzuwickeln. Zur Zeit der Überprüfung waren die Flächenwidmungspläne aller Gemeinden Tirols (Ausnahme Stadt Innsbruck) auf einer von der DVT – Daten-Verarbeitung-Tirol GmbH im Auftrag des Landes Tirol betriebenen EDV-Anwendung elektronisch kundgemacht.

Zugang auf der Internetseite der Gemeinde

Gemäß § 70 Abs. 2 TROG 2022 musste die elektronische Kundmachung des Flächenwidmungsplanes ohne Identitätsnachweis und unentgeltlich zugänglich sein und von jedermann ausgedruckt werden können. Zu diesem Zweck hatten die Gemeinden und das Land Tirol auf ihrer Internetseite jeweils entsprechende Zugänge zum elektronischen Flächenwidmungsplan einzurichten.

St. Johann in Tirol und Walchsee

Die Gemeinden St. Johann in Tirol und Walchsee hatten solche Zugänge auf ihrer Internetseite eingerichtet.

Kritik – fehlender Zugang auf Internetseite

Der LRH stellte bei den Gemeinden Schönberg im Stubaital und Stams kritisch fest, dass sie den gesetzlich erforderlichen Zugang zum elektronischen Flächenwidmungsplan auf ihrer Internetseite nicht eingerichtet hatten.

*Stellungnahme Gemeinde Schönberg im Stubaital*

*Der Zugang zum elektronischen Flächenwidmungsplan auf der Gemeindehomepage wurde mittlerweile eingerichtet.*

## Baulandreserven

- Grundlagen** Gemäß § 28a Abs. 1 TROG 2022 hatte die Tiroler Landesregierung u.a. auf Grundlage der digitalen Daten des Flächenwidmungsplanes längstens alle fünf Jahre für jede Gemeinde eine Übersicht über die Baulandreserven<sup>32</sup> zu erstellen und diese der betreffenden Gemeinde zur Verfügung zu stellen (Baulandmonitoring<sup>33</sup>). Die als Bauland gewidmeten, aber unbebauten Flächen verringerten das in Tirol aufgrund der geografischen Rahmenbedingungen ohnehin knappe Bauland.
- Übersicht** Nachfolgende Tabelle zeigt die Übersicht über das Ausmaß der als Bauland gewidmeten Grundflächen und der Baulandreserven für die Vergleichsgemeinden zum jeweiligen Erhebungsdatum:

Tab. 10: Baulandreserven (Quelle: Vergleichsgemeinden, Land Tirol<sup>34</sup>)

Baulandreserven	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee	Tirol (ohne Innsbruck)
Erhebungsdatum	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2017	31.12.2021	31.12.2020
Bauland* in ha	24,6	209,0	58,6	62,8	16.282
Baulandreserven in ha	4,4	28,8	12,2	13,7	3.418
Baulandreserven in %	17,8	13,8	20,9	21,9	21,0

\* ohne Sonder- und Vorbehaltsflächen

- Vergleich** Die Baulandbilanzen der Vergleichsgemeinden zeigten, dass die absoluten Baulandreserven in der Marktgemeinde St. Johann in Tirol am höchsten und in der Gemeinde Schönberg im Stubaital am niedrigsten waren. Bezogen auf die gewidmeten Baulandflächen waren allerdings die Baulandreserven in den Gemeinden Stams und Walchsee relativ hoch. Diese Werte entsprachen in etwa dem Landesdurchschnitt.

Im Vergleich zu älteren Baulandbilanzen stellte der LRH bei allen Vergleichsgemeinden fest, dass sich das Ausmaß der Baulandreserven kontinuierlich verringerte. Beispielsweise betrug das Ausmaß der Baulandreserven in der Marktgemeinde St. Johann in Tirol zum Stichtag 31.12.2015 31,1 ha (= 14,9 %) und zum Stichtag 31.12.2018 29,4 ha (= 14,2 %) sowie in der Gemeinde Walchsee zum Stichtag 31.12.2015 17,8 ha (= 27,7 %) und zum Stichtag 31.12.2018 15,1 ha (= 24,2 %).

In der Detailanalyse fiel bei allen Vergleichsgemeinden auf, dass die meisten Baulandreserven in den Bereichen Wohngebiete und Mischgebiete mit zulässiger

<sup>32</sup> Als Baulandreserven galten die als Bauland gewidmeten, aber nicht bebauten Flächen.

<sup>33</sup> Mit Inkrafttreten der Novelle des TROG 2022, LGBl. Nr. 63/2023, am 1.9.2023 wurde der bisher verwendete Begriff „Baulandbilanz“ durch jenen des „Baulandmonitorings“ ersetzt. In Ergänzung zur Baulandbilanz sollte für die Vergleichbarkeit beim Baulandmonitoring die Erhebung der Daten für alle Gemeinden eines Planungsverbandes möglichst zeitgleich erfolgen. Die Landesregierung hatte weiters regionale Übersichten zu erstellen und diese den Verbandsgemeinden und dem jeweiligen Planungsverband zur Verfügung zu stellen.

<sup>34</sup> Vgl. Widmungsbilanz 2020 (Abteilung Raumordnung und Statistik) und Anfragebeantwortung durch LR Johannes Tratter zur schriftlichen Anfrage betreffend: Baulandreserven in Tirol: Wie ist der aktuelle Stand der Dinge? (493/22), 19.07.2022.

Wohnnutzung zu verzeichnen waren. Beispielsweise standen in der Marktgemeinde St. Johann in Tirol ca. 72 % der Baulandreserven für die Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs zur Verfügung.

**Rückwidmungen in Freiland** Die Rückwidmung von bereits gewidmeten Bauland in Freiland oder die nachträgliche Festsetzung einer Bebauungsfrist waren Möglichkeiten, um Baulandreserven zu reduzieren, verfassungsrechtlich allerdings bedenklich. Rückwidmungen würden eine erhebliche Eigentumsbeschränkung darstellen und den Vertrauensschutzinteressen zuwiderlaufen. Auch die Entschädigungsregeln des Raumordnungsrechts (z.B. § 76 TROG 2022) waren dabei zu beachten.

Für eine entschädigungslose Rückwidmung etwa nach Ablauf einer Bebauungsfrist von zehn Jahren – wie es z.B. bei Neuwidmungen als Bauland (§ 37a Abs. 1 TROG 2022) oder bei Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau (§ 52a Abs. 6 TROG 2022) vorgesehen war - fehlten die gesetzlichen Grundlagen.

**Bewertung** Die Baulandreserven, die vielfach in den 1970er und 1980er Jahren entstanden, entsprachen in den Vergleichsgemeinden in etwa dem Landesdurchschnitt. Es war in allen Vergleichsgemeinden erkennbar, dass in den letzten Jahren ein Abbau des Überhangs von gewidmeten, aber nicht bebauten Bauland erfolgte.

Die vorhandenen Baulandreserven boten in allen Vergleichsgemeinden Möglichkeiten, bereits gewidmete Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs oder für die weitere wirtschaftliche Entwicklung zu verwenden. Die (entschädigungslose) Rückwidmung von bereits gewidmeten Baulandreserven war allerdings verfassungsrechtlich bedenklich bzw. waren die gesetzlichen Entschädigungsregeln zu beachten.

**Empfehlung an die Vergleichsgemeinden** Der LRH empfahl allen Vergleichsgemeinden die bereits teilweise erfolgte Mobilisierung von Baulandreserven weiter zu verfolgen. Es sollte ein Ziel jeder Gemeinde sein, den Überhang von gewidmeten, aber nicht bebauten Bauland weitestgehend zu reduzieren.

*Stellungnahme Marktgemeinde St. Johann in Tirol* *Wir stehen diesem Ziel offen gegenüber, wenngleich die Gemeinden hier nur ein Player von mehreren sind.*

### 6.1.3. Bebauungspläne

**Grundlagen** In den Bebauungsplänen waren die verkehrsmäßige Erschließung (z.B. Straßen- und Bauflichtlinien, Baudichte, Bauhöhe) und die Art der Bebauung festzulegen. Ihnen kam vor allem im Hinblick auf eine bodensparende, aufeinander abgestimmte Verbauung der vorhandenen Bauplätze eine zentrale Bedeutung zu. Bebauungspläne waren möglichst für größere funktional zusammenhängende Gebiete zu erlassen.

Gemäß § 54 Abs. 2 und 3 TROG 2022 bestand für die im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten Gebiete und Grundflächen eine Bebauungsplanpflicht. Außerdem konnte eine Gemeinde entsprechend den Abs. 6 und 7 Bebauungspläne erlassen.

Gemäß § 57 Abs. 1 und 2 TROG 2022 musste bzw. konnte eine Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. aufgrund einer Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes oder des Flächenwidmungsplanes) Bebauungspläne ändern.

Übersicht Nachfolgende Tabelle zeigt die kumulierte Anzahl der in den Jahren 2020 bis 2022 erlassenen oder geänderten Bebauungspläne für die Vergleichsgemeinden:

Tab. 11: Bebauungspläne 2020 bis 2022 (Anzahl; Quelle: Vergleichsgemeinden)

Bezeichnung	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Sams	Walchsee
Erlassung oder Änderung	9	74	9	30

Vergleich Die Anzahl der erlassenen Bebauungspläne war vor allem in der Marktgemeinde St. Johann in Tirol sehr hoch, während die Gemeinden Schönberg im Stubaital und Sams dieses Instrumentarium weniger nützten.

Bewertung Die Gemeinden konnten bereits in ihren örtlichen Raumordnungskonzepten für bestimmte Bereiche (z.B. neu ausgewiesene Siedlungsflächen) eine Bebauungsplanpflicht festlegen und dadurch die Bebauung steuern. Eine solche Pflicht sahen die zuletzt erstellten örtlichen Raumordnungskonzepte der Gemeinden St. Johann in Tirol, Sams und Walchsee vor.

Zusätzlich konnten die Gemeinden bedarfsbezogen Bebauungspläne erlassen, um dadurch eine geordnete Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol nahm von dieser Möglichkeit häufiger Gebrauch als die anderen Vergleichsgemeinden.

**6.1.4. Örtliche Bauvorschriften**

Grundlagen Gemäß § 27 Abs. 1 TBO 2022 konnte eine Gemeinde durch Verordnung örtliche Bauvorschriften erlassen. Darin konnte sie zum Schutz des Orts- oder Straßenbildes oder im Interesse einer das Orts- oder Straßenbild prägenden geordneten baulichen Entwicklung nähere Bestimmungen beispielsweise über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen oder die Art und Gestaltung von Einfriedungen treffen.

St. Johann in Tirol Der Gemeinderat von St. Johann in Tirol beschloss am 18.10.2022 die Verordnung über die örtlichen Bauvorschriften für die Marktgemeinde St. Johann in Tirol. Diese Vorschriften galten für das gesamte Gemeindegebiet und enthielten Regelungen über Einfriedungen und Werbeeinrichtungen. Die Verordnung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 7.2.2023 adaptiert.



Die Verordnung stellte zusammen mit dem ebenfalls am 18.10.2022 beschlossenen Gestaltungsleitfaden für den St. Johanner Ortskern eine Ergänzung zum „Masterplan Ortskern“ und zum Strategieprozess „St. Johann 2030-2050“ dar. Der Masterplan wurde im Jahr 2014 zur Sicherstellung einer koordinierten Entwicklung und schrittweisen Aufwertung der gesamten Ortsstruktur formuliert und diente seither als Grundlage für alle weiteren Bebauungen im Ortskern. Das Ergebnis des mit EU-Mitteln geförderten Projektes „St. Johann 2030-2050“ sollte ein Leitfaden mit strategischen Zielsetzungen sein, der - bezogen auf mehrere Themenfelder (z.B. Verkehr & Mobilität, Wohnen & Arbeiten, Gesundheit) - die künftige Entwicklung des Ortes vorgab.

**Stams** Der Gemeinderat von Stams beschloss am 10.9.2020 die aufgrund von erhobenen Einwendungen abgeänderte Verordnung über die örtlichen Bauvorschriften. Diese Verordnung galt für den östlichen Abschnitt der Graf-Meinhard-Straße und enthielt detaillierte Regelungen über Dächer, Fassaden, Einfriedungen, Stellplätze und Bepflanzung. In derselben Sitzung beschloss der Gemeinderat auch einen aufgrund von erhobenen Einwendungen abgeänderten Bebauungsplan für dasselbe Gebiet.

Mit diesen Regelungen sollte vor allem das charakteristische Straßenbild erhalten und eine maßvolle Verbauung gewährleistet werden. Beiden Regelungen ging ein längerer Entwicklungsprozess mit Einbindung mehrerer Fachleute voraus.

**Bewertung** Örtliche Bauvorschriften konnten die raumordnungsrechtlichen Instrumente ergänzen. Die Gemeinden konnten mit der Festlegung von Bauvorschriften eine verträgliche Bebauungsstruktur im Einklang mit der Entwicklung der Infrastruktur sicherstellen. Der LRH bewertete positiv, dass die Gemeinden St. Johann in Tirol und Stams die Möglichkeit von örtlichen Bauvorschriften nützten. Er hob in diesem Zusammenhang auch die Strategieprozesse der Marktgemeinde St. Johann in Tirol besonders hervor.

### **6.1.5. Vertragsraumordnung**

**Grundlagen** Neben den öffentlich-rechtlichen Raumordnungsinstrumenten gab es für die Gemeinden die Möglichkeit, mit zivilrechtlichen Verträgen (= Raumordnungsverträge) bestimmte Bau- und Nutzungsvorgaben für den Wohnbau sowie für gewerbliche und industrielle Zwecke sicherzustellen.<sup>35</sup> Beim Abschluss solcher Verträge waren alle GrundeigentümerInnen, soweit diese sich in einer vergleichbaren räumlichen Lage befanden, gleich zu behandeln.

Mit diesen Verträgen konnte die Gemeinde u.a. sicherstellen, dass die jeweiligen Grundflächen innerhalb einer angemessenen Frist einer bestimmten Verwendung (z.B. für den geförderten Wohnbau) zugeführt und der Grundbedarf an Wohnraum zu angemessenen Preisen geschaffen wurden (Stichwort: „Leistbares Wohnen“). Weiters konnten Vorschlags- und Zustimmungsrechte, Vorkaufsrechte und Optionen einschließlich der dinglichen Absicherung dieser Rechte sowie Vertragsstrafen

<sup>35</sup> Vgl. § 33 TROG 2022.

vereinbart werden. Eine Vertragsraumordnung konnte allerdings nur bei Flächenwidmungsänderungen oder Bebauungsplanerlassungen, nicht jedoch für bestehende Gebäude zur Anwendung gelangen.

Übersicht Nachfolgende Tabelle zeigt die kumulierte Anzahl der von den Gemeinderäten der Vergleichsgemeinden in den Jahren 2020 bis 2022 beschlossenen Raumordnungsverträge:

Tab. 12: Raumordnungsverträge 2020 bis 2022 (Anzahl; Quelle: Vergleichsgemeinden)

Bezeichnung	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee
Raumordnungsverträge	1	23	3	5

St.Johann in Tirol Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol schloss im Prüfungszeitraum die meisten Raumordnungsverträge aller Vergleichsgemeinden ab. Dabei kam meist das vom Gemeinderat am 1.2.2011 beschlossene Vertragsmuster zur Anwendung, nur in Einzelfällen (insbesondere bei großen Bauvorhaben) gab es teilweise abweichende Verträge.

In den Raumordnungsverträgen hatte die Marktgemeinde St. Johann in Tirol den jeweiligen GrundstückseigentümerInnen bzw. Widmungsbegünstigten u.a. folgende Verpflichtungen auferlegt:

- Nutzungsart (z.B. Wohnraum zur Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedürfnisses/Hauptwohnsitz) sowie Fristen für die Bauausführung und die Fertigstellung festlegen,
- Vermieten oder ein anderes entgeltliches Weitergeben der Nutzung grundsätzlich als unzulässig erklären - zulässig nur in bestimmten Fällen und mit Zustimmung der Gemeinde,
- ein grundbücherlich sichergestelltes Vorkaufsrecht auf 25 Jahre einräumen lassen,
- bei Errichtung einer privatfinanzierten Wohnanlage darf die Gemeinde eine bestimmte Anzahl von Wohnungen vergeben (z.B. Vergabe an wohnbauförderungswürdige Käufer),
- Langjährige Betriebspflicht bei Beherbergungsbetrieben (z.B. 25 Jahre) sowie
- Konventionalstrafen (z.B. 20 % des Grundstücksverkehrswertes) oder Vertragsstrafen bei Vertragsverletzung festlegen.

Walchsee Die Gemeinde Walchsee erstellte die Raumordnungsverträge in Absprache mit einem Notar und dem Land Tirol (Abteilung Bau- und Raumordnung). Darin waren bestimmte Verpflichtungen der GrundeigentümerInnen bzw. Bauberechtigten wie Nutzungsart (z.B. Errichten eines Wohngebäudes für den Eigenbedarf), das Verbot

des Schaffens von Freizeitwohnsitzen oder das Einräumen eines grundbücherlich sichergestellten Vorkaufsrechtes durch die Gemeinde festgelegt.

Zur Zeit der Überprüfung beabsichtigte die Gemeinde Walchsee, Richtlinien für die Vertragsraumordnung zu erstellen, um beim Abschluss solcher Verträge die GrundeigentümerInnen bzw. die Bauberechtigten gleich zu behandeln.

Bewertung	<p>In Ergänzung zu den öffentlich-rechtlichen Raumordnungsinstrumenten konnte die Vertragsraumordnung auf privatrechtlicher Basis zur Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung wie leistbares Wohnen beitragen. Dazu gab es – wie aufgezeigt – mehrere Gestaltungsmöglichkeiten. Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol nutzte die Vertragsraumordnung öfter als die Vergleichsgemeinden.</p> <p>Der LRH bewertete positiv, dass die Gemeinden St. Johann in Tirol und Walchsee im Sinne der Gleichbehandlung ein vom Gemeinderat beschlossenes Vertragsmuster verwendeten bzw. eine umfassende Richtlinie zu erstellen beabsichtigten.</p>
-----------	--

Empfehlung an alle Vergleichsgemeinden	<p>Der LRH empfahl, von der Vertragsraumordnung vermehrt Gebrauch zu machen. Diese unterstützen Ausgleich und Abstimmung zwischen öffentlichen und privaten Interessen, um eine geordnete und beständige Siedlungsentwicklung in den Gemeinden sicherzustellen.</p>
--	---

<i>Stellungnahme Gemeinde Walchsee</i>	<p><i>Die Gemeinde Walchsee hat bereits in Zusammenhang mit einem Rechtsanwalt eine Richtlinie „Leistbares Wohnen“ erstellt. Die Beschlussfassung im Gemeinderat soll bis Herbst 2024 stattfinden.</i></p>
--	--

### 6.1.6. Kostenbeiträge

Grundlagen	<p>Gemäß § 29a TROG 2022 hatten die jeweiligen GrundeigentümerInnen bzw. Bauberechtigten einen Kostenbeitrag zur Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie zur Erlassung oder Änderung der Bebauungspläne zu leisten. Die erforderlichen pauschalen Beitragssätze legte die Tiroler Landesregierung zuletzt in der Kostenbeitragsverordnung 2021<sup>36</sup> fest. Das Verfahren war nach den Bestimmungen des AVG<sup>37</sup> durchzuführen.</p> <p>Der/die BürgermeisterIn hatte den Beitrag mit dem Inkrafttreten der betreffenden Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. Bebauungsplanes mit schriftlichem Bescheid vorzuschreiben.</p>
Übersicht	<p>Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die kumulierten Kostenbeiträge gemäß § 29a TROG 2022 in den Jahren 2020 bis 2022 für die Vergleichsgemeinden:</p>

<sup>36</sup> Verordnung der Landesregierung vom 16. Februar 2021 über die Beiträge zu den Kosten der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung (Kostenbeitragsverordnung 2021), LGBl. Nr. 37/2021.

<sup>37</sup> Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51/1991 (Wv), idF BGBl. I Nr. 88/2023.

Tab. 13: Kostenbeiträge 2020 bis 2022 (Beträge in €; Quelle: Vergleichsgemeinden)

Bezeichnung	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee
Kostenbeiträge	0	67.910	4.722	0

- St. Johann in Tirol und Stams Kostenbeiträge waren lediglich in den Gemeinden St. Johann in Tirol und Stams zu verzeichnen. Beide Gemeinden erließen einen Kostenbeitragsbescheid, nachdem die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie die Erlassung oder Änderung des Bebauungsplanes rechtsgültig waren. Die Kostenbeiträge wurden entsprechend der jeweils gültigen Kostenbeitragsverordnung berechnet.
- Schönberg im Stubaital Die Gemeinde Schönberg im Stubaital schrieb im Berichtszeitraum den GrundeigentümerInnen bzw. Bauberechtigten keine Kostenbeiträge vor. Laut Auskunft des Bauamtsleiters holte die Gemeinde dies noch während der Prüfung des LRH nach.
- Walchsee Die Gemeinde Walchsee schrieb ebenfalls keine Kostenbeiträge vor. Die jeweiligen Antragsteller hatten die Kosten für Widmungsänderungen bzw. Bebauungsplanänderungen auf privatrechtlicher Basis unmittelbar dem Raumplaner zu ersetzen. Diese Vorgangsweise widersprach allerdings den gesetzlichen Regelungen.
- Kritik – fehlende Vorschreibung Der LRH stellte kritisch fest, dass die Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee die Kostenbeiträge zur Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie zur Erlassung oder Änderung der Bebauungspläne nicht den verfahrensrechtlichen Bestimmungen entsprechend vorschrieben.
- Stellungnahme Gemeinde Schönberg im Stubaital Die Kostenbeiträge für die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie die Erlassung von Bebauungsplänen wurden entsprechend der Kostenbeitragsverordnung in der jeweils gültigen Fassung vorgeschrieben.*

## 6.2. Freizeitwohnsitze

Vor allem Tiroler Tourismusgemeinden waren attraktiv für Freizeitwohnsitze<sup>38</sup>. Die Zulässigkeit und Nutzung von Freizeitwohnsitzen war in Tirol seit mehreren Jahren ein viel diskutiertes Thema.

- Grundlagen Der/die BürgermeisterIn hatte gemäß § 14 Abs. 1 TROG 2022 ein Verzeichnis der Wohnsitze, die aufgrund einer Feststellung, Baubewilligung oder Ausnahmegewilligung iSd § 13 TROG 2022 als Freizeitwohnsitz verwendet werden durften, zu führen. Neue Freizeitwohnsitze konnten nur unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. bei einer entsprechenden Festlegung im Flächenwidmungsplan) für zulässig erklärt werden. Außerdem war die höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen (8 % der Gesamtzahl der Wohnungen) zu beachten.

<sup>38</sup> Gemäß § 13 Abs. 1 TROG 2022 waren Freizeitwohnsitze Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet wurden.

Einen weiteren Beitrag zur Verhinderung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze sollte auch die im Jahr 2021 beschlossene Grundverkehrsgesetz-Novelle<sup>39</sup> leisten. Dementsprechend erklärte die Tiroler Landesregierung gemäß § 14 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996<sup>40</sup> im Jahr 2022 insgesamt 142 Gemeinden zu Vorbehaltsgemeinden. In diesen Gemeinden durften keine neuen Freizeitwohnsitze mehr geschaffen werden, um so den Druck auf den Wohnungsmarkt zu verringern. Zu Vorbehaltsgemeinden zählten u.a. die Gemeinden Schönberg im Stubaital, St. Johann in Tirol und Walchsee.<sup>41</sup>

Anzahl der Freizeitwohnsitze Die Tiroler Landesregierung hatte die Anzahl der Freizeitwohnsitze aufgrund der Meldungen der BürgermeisterInnen zu erheben und im Internet zu veröffentlichen.<sup>42</sup> Nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Freizeitwohnsitze zum Stichtag 9.1.2024 und die sich daraus ergebende Freizeitwohnsitzquote der Vergleichsgemeinden:

Tab. 14: Freizeitwohnsitze (Quelle: Land Tirol, Stand 9.1.2024)

Freizeitwohnsitze	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee
Freizeitwohnsitze (Anzahl)	48	305	7	295
Freizeitwohnsitzquote in %	8,3	5,1	1,0	23,6

Schönberg im Stubaital und Walchsee Die Gemeinde Schönberg im Stubaital überschreitet geringfügig die höchstzulässige Quote an Freizeitwohnsitzen von 8 %. Die meisten Freizeitwohnsitze waren im Weiler Gleins gelegen.

In der Gemeinde Walchsee waren die Anzahl und die Quote von Freizeitwohnsitzen besonders hoch. Dies war lt. Auskunft des Bürgermeisters vor allem auf die vielen in das Verzeichnis der Freizeitwohnsitze aufgenommenen Almhütten, stationären Wohnbauten am Campingplatz und Wohnungen in zwei Wohnanlagen zurückzuführen.

Die relativ hohe Anzahl von Freizeitwohnsitzen in den Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee ließ sich vor allem darauf zurückführen, dass in beiden Gemeinden die meisten der erwähnten Wohnsitze in den Jahren 1994 bis 1998 nach den damals in Geltung gestandenen raumordnungsrechtlichen Vorschriften als Freizeitwohnsitze angemeldet wurden.<sup>43</sup> Außerdem wurde mit der TROG-Novelle LGBl Nr 47/2011 die Möglichkeit geschaffen, nachträgliche Anmeldungen von am 31.12.1993 bestehenden Freizeitwohnsitzen bis zum 30.6.2014 vorzunehmen.

<sup>39</sup> Gesetz vom 17. November 2021, mit dem das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 geändert wird, LGBl. Nr. 204/2021.

<sup>40</sup> Gesetz vom 3. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996), LGBl. Nr. 61/1996 idF LGBl. Nr. 204/2021.

<sup>41</sup> Vgl. Verordnung der Landesregierung vom 5. Juli 2022, mit der Gemeinden, in denen der Druck auf den Wohnungsmarkt besonders hoch ist, zu Vorbehaltsgemeinden erklärt werden (Vorbehaltsgemeindenverordnung), LGBl. Nr. 71/2022.

<sup>42</sup> Vgl. § 14 Abs. 4 TROG 2022.

<sup>43</sup> Viele vor 1984 im Freiland errichteten Gebäude wurden mit dem später vom VfGH aufgehobenen sog. „Schwarzbauten-Sanierungsgesetz“ (Gesetz über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland, LGBl. Nr. 11/1994) legalisiert.

- St. Johann in Tirol In der Marktgemeinde St. Johann in Tirol war die Anzahl der Freizeitwohnsitze von allen Vergleichsgemeinden am höchsten. Deren Freizeitwohnsitzquote lag jedoch unterhalb der höchstzulässigen Quote von 8 %.
- Stams Die Gemeinde Stams hatte lediglich sieben Freizeitwohnsitze verzeichnet.
- Bewertung Die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze war in den Gemeinden Schönberg im Stubaital, St. Johann in Tirol und Walchsee grundsätzlich nicht mehr möglich. In diesen Gemeinden war die höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen überschritten und/oder sie wurden zur Vorbehaltsgemeinde erklärt.

### Kontrolle von Freizeitwohnsitzen

- Grundlagen In § 13 TROG 2022 waren jene Fälle normiert, in denen Wohnsitze als Freizeitwohnsitze verwendet oder neue Freizeitwohnsitze geschaffen werden durften. Um die widerrechtliche Nutzung von Freizeitwohnsitzen überprüfen zu können, erhielten gemäß § 13 Abs. 11 TROG 2022 die damit betrauten Organe der Gemeinde bestimmte Befugnisse (z.B. Zufahrt und Zutritt zum jeweiligen Objekt, Einholen von erforderlichen Auskünften) eingeräumt.

Wurde ein Wohnsitz widerrechtlich als Freizeitwohnsitz verwendet, so hatte der/die BürgermeisterIn gemäß § 46 Abs. 6 lit. g TBO 2022 dem/der EigentümerIn einer baulichen Anlage die Benützung zu untersagen. Außerdem hatten die Bezirksverwaltungsbehörden diesbezügliche Verwaltungsübertretungen mit einer Geldstrafe bis zu € 40.000 zu bestrafen.

- St. Johann in Tirol Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol führte zur Zeit der Überprüfung als einzige der Vergleichsgemeinden systematische Kontrollen von Freizeitwohnsitzen durch. Wie erwähnt schloss sie sich diesbezüglich mit anderen Gemeinden zur Erhebungsgemeinschaft Freizeitwohnsitze zusammen.

- Ablauf der Überprüfungen Der LRH erhob bei dieser Gemeinde den Ablauf der Überprüfung von Freizeitwohnsitzen und stellt diesen wie folgt dar:

Die Überprüfung begann meist mit einer Meldung an die Gemeinde. Diese Meldung konnte von jeder Person erfolgen, die den Verdacht hatte, dass ein bestimmtes Objekt als Freizeitwohnsitz genutzt wurde. Zum Teil kamen die Meldungen auch vom Meldeamt oder von Bediensteten der Abfallbeseitigung. Bei allen gemeldeten Objekten wurden zunächst der/die EigentümerIn und gegebenenfalls der/die MieterIn ausgeforscht.

In weiterer Folge erstellte die Leiterin der Erhebungsgemeinschaft eine Liste von Objekten, die mehrfach und zu unterschiedlichen Zeiten überprüft werden sollten. Dabei führen die Bediensteten zum betreffenden Objekt, sprachen mit den Nachbarn, sammelten Hinweise über die Nutzung des Objektes und dokumentierten Auffälligkeiten. Die Erhebungsorgane konnten zusätzlich weitere Daten wie Stromdaten, Wasserverbrauch, Müllabfuhrdaten, KFZ-Zulassung und Eintragung im

Wählerregister abfragen. In der Praxis stellten sich diese Daten jedoch als nicht aussagekräftig dar.

Die Dokumentation der Überprüfungen erfolgte in einem Formblatt. Nach Abschluss der Überprüfungen erstellten die Erhebungsorgane einen Schlussbericht.

Wenn sich der Verdacht einer widerrechtlichen Nutzung als Freizeitwohnsitz durch die Überprüfungen nicht entkräften ließ, forderte die Marktgemeinde St. Johann in Tirol den/die EigentümerIn oder den/die MieterIn zur Stellungnahme auf. Bei weiterhin aufrechtem Verdacht erließ der Bürgermeister einen Untersagungsbescheid. Darin untersagte er das weitere Benützen des Objektes als Freizeitwohnsitz. Zusätzlich brachte die Gemeinde eine Anzeige bei der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel ein.

#### Ergebnisse

Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol überprüfte bis Ende November 2023 in ihrem Gemeindegebiet 96 Objekte auf widerrechtliche Nutzung von Freizeitwohnsitzen und 13 Objekte auf Verkürzung der Freizeitwohnsitzabgabe. Sie erließ sechs Untersagungsbescheide, wovon vier rechtskräftig und zwei beim Landesverwaltungsgericht Tirol eingebrachte Beschwerden als unbegründet abgewiesen wurden. Aufgrund der Überprüfungen wurden nachweislich 2 Objekte verkauft. Bei 14 Objekten musste die Gemeinde das Verfahren einstellen, da entweder der Nutzer verzogen war oder die Erhebungsergebnisse negativ waren. Mehrere Verfahren waren noch nicht abgeschlossen.

Die Überprüfungen trugen zu einer Abschreckung vor der widerrechtlichen Nutzung von Freizeitwohnsitzen bei. Seit Beginn der Überprüfungen gab es im Gemeindeamt vermehrt Nachfragen potentieller Interessenten und Käufer, ob der Kaufgegenstand auch tatsächlich als Freizeitwohnsitz genutzt werden durfte.

#### Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bestanden lt. Auskunft der Marktgemeinde St. Johann in Tirol vor allem bei der sanktionslosen Auskunftspflicht der überprüften Personen, der fehlenden Zusammenarbeit mit den Finanzbehörden (mangels einer gesetzlichen Ermächtigung) und mit ausländischen Behörden sowie der verhältnismäßig geringen Strafen. Auch die hohen Personalaufwendungen stellten eine Herausforderung für die Gemeinde dar. Zudem zogen sich die Verfahren teilweise über einen langen Zeitraum. Bei einer Untersagung der Nutzung als Freizeitwohnsitz wurde oft die Meldung der jeweiligen Person am Objekt geändert oder eine andere Person gemeldet. Insbesondere bei nicht berufstätigen Personen war es schwierig festzustellen, ob der Wohnsitz als Freizeitwohnsitz genutzt wurde.

#### Walchsee

In der Gemeinde Walchsee gab es zeitweise Wohnsitzüberprüfungen. Der Gemeinderat beschloss am 19.5.2021 Kontrollen von Freizeitwohnsitzen und Hauptwohnsitzen, die nicht als solche genutzt wurden, durchzuführen. Mit dieser Tätigkeit (u.a. Vor Ort-Kontrollen der Objekte lt. Vorgabenliste, Datenrecherchen, Berichtserfassungen) wurde ein Security-Unternehmen beauftragt.

In weiterer Folge führte das Unternehmen Kontrollen durch und berichtete der Gemeinde über ihre Ergebnisse. Zur Zeit der Überprüfung des LRH fanden allerdings keine Überprüfungen mehr statt. Die Gemeinde Walchsee begründete dies damit,

dass es an personellen und finanziellen Ressourcen für Kontrollen fehlte und der Nachweis einer widerrechtlichen Nutzung als Freizeitwohnsitz sehr schwierig zu erbringen war.

Schönberg  
im Stubaital  
und Stams

Die Gemeinden Schönberg im Stubaital und Stams führten keine systematischen Erhebungen und Kontrollen von Freizeitwohnsitzen durch. Laut Auskunft der Bürgermeister gab es in diesen Gemeinden keine Verdachtsfälle von widerrechtlichen Freizeitwohnsitzen. Sie sahen daher keine Notwendigkeit für diesbezügliche Kontrollen.

Hinweis

Der LRH wies darauf hin, dass seit 1.9.2023<sup>44</sup> 80 % der Erträge aus Strafgeldern den Gemeinden zukam, wenn eine Übertretung der Freizeitwohnsitzbestimmungen infolge einer von ihnen eingebrachten Anzeige festgestellt wurde. Dadurch sollte der mit den Kontrollen verbundene Personal- und Sachaufwand teilweise gedeckt werden.

Bewertung

Die bisherigen Erfahrungen in der Marktgemeinde St. Johann in Tirol zeigten, dass die Überprüfungen aufgrund der vorhandenen (gesetzlichen) Möglichkeiten schwer zu vollziehen waren. Das Verfahren zur Feststellung der widerrechtlichen Nutzung als Freizeitwohnsitz (z.B. Kontrollen, Aufforderung zur Stellungnahme, Einvernahme von Zeugen, Rechtsmittelverfahren usw.) war aufwendig. Es band zudem große personelle und finanzielle Ressourcen.

Trotzdem war die Kontrolle von Freizeitwohnsitzen wichtig und notwendig. Es sollte nämlich die präventive Wirkung nicht übersehen werden. Restriktive Kontrollen wirkten zweifellos abschreckend.

Um das Kontrollsystem effektiver gestalten zu können, bedurfte es allerdings weiterer Befugnisse der Gemeinden (z.B. Zusammenarbeit mit anderen Behörden), die gesetzlich sicherzustellen wären.

## 7. Bauverfahren

Allgemeines

Eine wesentliche Aufgabe der Gemeinden stellte das Abwickeln der baurechtlichen Verfahren dar. Der LRH erhob bei den Vergleichsgemeinden die Anzahl der Verfahren der Jahre 2020 bis 2022 und prüfte, wie sie die Verfahren abwickelten. Dabei ging es ihm insbesondere darum, organisatorische Prozesse aufzuzeigen und zu beurteilen. Die rechtliche Kontrolle von Entscheidungen war nicht Prüfungsgegenstand. Dafür stand das Rechtsmittel der Beschwerde beim Landesverwaltungsgericht zur Verfügung.

---

<sup>44</sup> Mit LGBl. Nr. 63/2023 wurde u.a. § 13a Abs. 7 TROG 2022 neu erlassen.



Grundlagen Der fünfte Abschnitt der TGO enthielt die Verfahrensbestimmungen für bewilligungs- und anzeigepflichtige Bauvorhaben. In § 28 TBO 2022 war normiert, welche Baumaßnahmen einer Baubewilligung bedurften (Abs. 1) oder nur anzeigepflichtig waren (Abs. 2). In Abs. 3 waren jene Maßnahmen angeführt, wofür weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige notwendig war.

## 7.1. Statistische Daten

Übersicht Die nachfolgende Tabelle zeigt die kumulierte Anzahl der Baubewilligungs- und Bauanzeigeverfahren in den Jahren 2020 bis 2022 der Vergleichsgemeinden:

Tab. 15: Bauverfahren 2020 bis 2022 (Anzahl; Quelle: Vergleichsgemeinden)

Verfahrensart	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee
Baubewilligung	43	270	95	89
Bauanzeige	41	236	62	51

Walchsee Der LRH wies darauf hin, dass bei der Gemeinde Walchsee jene Verfahren, die entsprechend der Übertragungsverordnung von der Bezirkshauptmannschaft Kufstein abgewickelt wurden, in der Tab. 15 nicht enthalten waren. Dies betraf im Berichtszeitraum insgesamt 17 Verfahren.

In diesen Fällen hatte die Gemeinde Walchsee dennoch einige Aufgaben (z.B. Parteistellung bei Stellplatzvorgaben wahrnehmen, Verträge mit dem Abwasserverband erstellen, Gebühren vorschreiben) durchzuführen.

Bewertung Aufgrund der Gemeindegröße war die Anzahl der Verfahren in der Marktgemeinde St. Johann in Tirol am höchsten. Die wenigsten Verfahren waren in der Gemeinde Schönberg im Stubaital zu verzeichnen.

## 7.2. Verfahrensablauf

Typischer Ablauf eines baurechtlichen Verfahrens Jedes Bewilligungs- bzw. Anzeigeverfahren bestand typischerweise aus folgenden Verfahrensschritten:

- Einlangen des Bauansuchens bzw. der Bauanzeige (= Verfahrensbeginn),
- Unterlagen prüfen und gegebenenfalls Nachbesserungsaufträge erteilen,
- die erforderlichen Sachverständigengutachten einholen,
- die Bauverhandlung ausschreiben bzw. das Parteiengehör einräumen,
- Einwendungen von Parteien behandeln,
- den Bewilligungsbescheid erlassen bzw. der Bauanzeige zustimmen sowie
- Meldepflichten, Auflagen und Bedingungen kontrollieren.

- Entscheidungsmöglichkeiten der Behörde Die Behörde hatte über ein Bauansuchen mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden. Sofern keine Zurück- oder Abweisungsgründe vorlagen, hatte sie die Baubewilligung zu erteilen. Die Baubewilligung war bei bestimmten Voraussetzungen befristet, mit Auflagen oder unter Bedingungen zu erteilen (§ 34 TBO 2022).
- Ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben durfte ausgeführt werden, wenn die Behörde es innerhalb von zwei Monaten weder als bewilligungspflichtig festgestellt noch dessen Ausführung untersagt hatte oder wenn die Behörde der Ausführung des angezeigten Bauvorhabens ausdrücklich zustimmte (§ 30 TBO 2022).
- Verfahrensschritte Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf einzelne Verfahrensschritte, die von den Vergleichsgemeinden teilweise unterschiedlich behandelt wurden.

### 7.2.1. Bestellung eines hochbautechnischen Sachverständigen

- Grundlagen Gemäß § 32 Abs. 5 TBO 2022 war bei den bewilligungspflichtigen Bauverfahren betreffend Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden jedenfalls ein hochbautechnischer Sachverständiger/eine hochbautechnische Sachverständige beizuziehen. Sofern einer Behörde keine Amtssachverständigen zur Verfügung standen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten war, hatte sich die Gemeinde anderen geeigneten Personen als Sachverständige (= nichtamtliche Sachverständige) zu bedienen (§ 52 AVG).

Der höchstgerichtlichen Judikatur<sup>45</sup> folgend war grundsätzlich zu prüfen, ob die Landesregierung oder die örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft einen ihrer beigegebenen Sachverständigen bereitstellen konnte. Diesbezüglich teilte der Landesamtsdirektor jedoch u.a. mit Schreiben vom 29.8.2017 und 21.11.2022 allen Gemeinden mit, dass den Gemeindebehörden im Rahmen baurechtlicher Verfahren das Amt der Tiroler Landesregierung und die Bezirkshauptmannschaften keine hochbautechnischen Amtssachverständigen zur Verfügung stellen konnten. Dies ließ die gegebene Personalausstattung nicht zu.

Ein nichtamtlicher Sachverständiger/eine nichtamtliche Sachverständige war gemäß § 52 AVG für jedes Bauverfahren gesondert und mit Bescheid zu bestellen. Dieser Bescheid sprach nur über die verfahrensrechtliche Rechtsstellung des/der Sachverständigen ab, berührte jedoch die verfahrensrechtliche Rechtsstellung der Parteien des Verwaltungsverfahrens nicht.<sup>46</sup> Gemäß § 53a Abs. 2 AVG hatte die Baubehörde die beanspruchten Gebühren des/der nichtamtlichen Sachverständigen mit (einem weiteren) Bescheid zu bestimmen.

Die Baubehörde konnte die Sachverständigengebühren letztlich als Barauslagen gemäß § 76 AVG der Partei, die den verfahrenseinleitenden Antrag stellte, überwälzen. Voraussetzung war jedoch, dass diese bescheidmäßig festgesetzt und tatsächlich bereits bezahlt wurden.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Vgl. u.a. VwGH, 17.09.1996, 95/05/0231 und 26.09.2002, 2000/06/0075.

<sup>46</sup> Vgl. Hengstschläger/Leeb, AVG § 52 Rz 52; u.a. VwGH, 17.05.1988, 87/04/0277.

<sup>47</sup> Vgl. Hengstschläger/Leeb, AVG § 53a Rz 15; u.a. LVwG Tirol, 12.05.2023, LVwG-2023/40/1223-1.

Schönberg im Stubaital	<p>Der Gemeinderat von Schönberg im Stubaital beschloss am 17.7.2017, sich eines Baumeisters als nichtamtlichen hochbautechnischen Sachverständigen zu bedienen. Mit ihm schloss die Gemeinde einen Vertrag. Laut Auskunft des Bauamtsleiters wurde lediglich in Einzelfällen der nichtamtliche Sachverständige mit Bescheid bestellt.</p> <p>Die Gemeinde schrieb die Sachverständigengebühren – gemeinsam mit den weiteren Verfahrenskosten (Verwaltungsabgaben, Bundesgebühren, Kommissionsgebühren) – in einem eigenen abgesonderten Kostenbescheid vor. Der in der Hauptsache ergangene Bewilligungsbescheid enthielt einen Hinweis auf einen nachfolgenden Bescheid über die Verfahrenskosten.</p>
St.Johann in Tirol	<p>Die Marktgemeinde St.Johann in Tirol war die einzige Vergleichsgemeinde, die hochbautechnische Amtssachverständige beschäftigte und diese für ihre Bauverfahren heranziehen konnte. Sie hatte somit deren Kosten selbst zu tragen und konnte diese den BauwerberInnen nicht weiterverrechnen.</p>
Stams	<p>Die Gemeinde Stams bestellte für jedes bewilligungspflichtige Bauverfahren mit Bescheid einen nichtamtlichen hochbautechnischen Sachverständigen. Den BauwerberInnen wurden die Sachverständigenkosten mitgeteilt und Gelegenheit gegeben, sich dazu zu äußern.</p> <p>Die Barauslagen (u.a. Sachverständigengebühren) waren im Spruch des Bewilligungsbescheides in der Hauptsache enthalten.</p>
Walchsee	<p>Die Gemeinde Walchsee schloss im Jahr 2018 mit einem nichtamtlichen hochbautechnischen Sachverständigen einen Vertrag, in dem im Wesentlichen seine Leistungen und seine Kosten auf Basis eines Stundensatzes geregelt waren. Laut Auskunft des Bauamtsleiters wurde der Sachverständige im konkreten Anlassfall mündlich bei der Vorbesprechung oder spätestens bei der Bauverhandlung bestellt.</p> <p>Über die Sachverständigengebühren wurde gemeinsam mit den weiteren Verfahrenskosten im Bewilligungsbescheid in der Hauptsache abgesprochen.</p>
Bewertung	<p>Der LRH stellte unterschiedliche Vorgangsweisen der Vergleichsgemeinden bei der Bestellung von nichtamtlichen Sachverständigen fest. Die Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee bestellten den Sachverständigen nur teilweise bzw. nicht mit Bescheid. Nichtamtliche Sachverständige, die nicht formell (bescheidmäßig) zum Gutachter/zur Gutachterin bestellt wurden, heranzuziehen, war jedoch kein wesentlicher Mangel, der zur Aufhebung des Bescheides führte.<sup>48</sup></p> <p>Nach stRsp des VwGH konnten die Sachverständigengebühr erst dann auf die Partei überwält werden, wenn sie bescheidmäßig festgesetzt und tatsächlich bereits bezahlt wurde. Damit waren sie der Baubehörde iSd § 76 Abs. 1 erster Satz AVG „erwachsen“.</p>

<sup>48</sup> Vgl. Hengstschläger/Leeb, AVG § 52 Rz 52.

Empfehlung an die Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee

Der LRH empfahl den Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee, im Sinne der Rechtssicherheit nichtamtliche hochbautechnische Sachverständige für jeden Einzelfall mit Bescheid zu bestellen und deren Gebühren mit Bescheid zu bestimmen.

*Stellungnahme Gemeinde Schönberg im Stubaital*

*Nunmehr wird für jedes Bauvorhaben, zu welchem ein nichtamtlicher Sachverständiger hinzuzuziehen ist, dieser für jedes Einzelverfahren separat mit Bescheid bestellt. Selbe Vorgehensweise wurde auch in der Gemeinde Mieders eingeführt.*

*Stellungnahme Gemeinde Walchsee*

*Die Gemeinde Walchsee hat bereits die Bescheidvorlage für die Bestellung des nichtamtlichen hochbautechnischen Sachverständigen erstellt und wird dies künftig so durchführen.*

### **7.2.2. Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge**

Grundlagen

Gemäß § 8 Abs. 1 TBO 2022 waren u.a. beim Neubau von Gebäuden und bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen für die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen BenutzerInnen und der BesucherInnen geeignete Abstellmöglichkeiten in ausreichender Anzahl und Größe nachzuweisen. Die Anzahl der mindestens nachzuweisenden Abstellmöglichkeiten war in der Baubewilligung festzulegen und durfte die in der Verordnung der Landesregierung festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten.

Die Tiroler Landesregierung legte in der Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015<sup>49</sup> die Höchstzahlen für die Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge bei Wohnbauvorhaben fest. Dabei wurden alle Gemeinden in drei Kategorien eingeteilt und zwischen dem Hauptsiedlungsgebiet und dem übrigen Siedlungsgebiet unterschieden. Ziel dieser Verordnung war insbesondere die Reduktion der Stellplatzverpflichtungen, um damit zu einer Kostenentlastung im Wohnbau beizutragen.

Die Gemeinden waren ermächtigt, durch Verordnung unter Bedachtnahme auf die örtlichen Erfordernisse für bestimmte Arten von baulichen Anlagen die Anzahl der erforderlichen Abstellmöglichkeiten festzulegen. Diese Anzahl konnten sie für bestimmte Arten von Wohnbauvorhaben, bei denen ein geringerer Bedarf an Abstellmöglichkeiten bestand (z.B. betreute Wohnformen, Schülerheime), entsprechend geringer festlegen.

Schönberg im Stubaital und St. Johann in Tirol

Die Gemeinderäte von Schönberg im Stubaital und St. Johann in Tirol nahmen von der gesetzlichen Ermächtigung Gebrauch und beschlossen am 4.7.2016 bzw. 15.11.2016 eine Stellplatzverordnung. Dabei entsprach die Anzahl der Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge in Wohnbauten der Anzahl lt. Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015. Außerdem legten deren Stellplatzverordnungen die Anzahl der Abstellmöglichkeiten für bestimmte Arten von Wohnbauvorhaben und baulichen

---

<sup>49</sup> Verordnung der Landesregierung vom 6. Oktober 2015 über die Festlegung von Höchstzahlen für die Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge bei Wohnbauvorhaben (Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015), LGBl. Nr. 99/2015.

Anlagen (z.B. Beherbergungsbetriebe, Geschäfte, Kinderbetreuungseinrichtungen, Industrie- und Gewerbebetriebe) fest.

**Stams** Die Gemeinde Stams bezog sich auf die Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015 der Tiroler Landesregierung, um die Anzahl der Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge zu bemessen. Deren Gemeinderat beschloss keine eigene Verordnung.

**Walchsee** Der Gemeinderat von Walchsee beschloss am 17.8.2017 eine Stellplatzrichtlinie und setzte gleichzeitig die Garagen- und Stellplatzverordnung vom 24.11.2008 außer Kraft. Der damalige Bürgermeister begründete das Erlassen einer Richtlinie (anstatt einer Verordnung) in der betreffenden Sitzung damit, dass die Aufsichtsbehörde bei der Prüfung der vorgelegten Stellplatzverordnung eine Bestimmung als inhaltlich nicht ausreichend bestimmt wertete und diese somit gesetzes- und verfassungswidrig wäre. Die betreffende Bestimmung würde allerdings dem/der jeweiligen BürgermeisterIn mehr Flexibilität beim Berechnen der Stellplätze gewähren.

Die beschlossene Richtlinie sah außerdem vor, dass die Gemeinde eine Ausgleichsabgabe erheben könnte. Das Vorschreiben von Ausgleichsabgaben<sup>50</sup> auf dieser Grundlage wäre jedoch rechtswidrig. Hierzu bedurfte es einer Verordnung der Gemeinde.

Der LRH wies in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass die in den Bewilligungsbescheiden festgelegte Anzahl von Abstellmöglichkeiten fälschlicherweise auf die nicht mehr gültige Stellplatzverordnung der Gemeinde Walchsee Bezug nahm.

**Bewertung** Für die Festsetzung der sich aus dem Bauvorhaben ergebenden Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge war eine nachvollziehbare Berechnung wesentlich. Dies konnte in einer Verordnung der Gemeinde oder in einer Richtlinie erfolgen.<sup>51</sup>

Die Baubehörde hatte in der Baubewilligung die Anzahl der mindestens zu schaffenden Abstellmöglichkeiten festzulegen. Sie war jedoch nicht dazu verpflichtet, eine die erforderliche Stellplatzzahl regelnde Verordnung zu erlassen. Mit einer eigenen Verordnung konnte eine Gemeinde jedoch Vorgaben für die Anzahl der Abstellmöglichkeiten für bestimmte Arten von Wohnbauvorhaben und bauliche Anlagen festlegen.

Der LRH stellte außerdem fest, dass die von der Gemeinde Walchsee verwendete Stellplatzrichtlinie jedenfalls die falsche Grundlage war, um Ausgleichsabgaben vorschreiben zu können.

**Empfehlung an die Gemeinde Walchsee** Der LRH empfahl im Sinne der Rechtssicherheit der Gemeinde Walchsee, eine Stellplatzverordnung entsprechend der Ermächtigung des § 8 Abs. 8 und 9 TBO 2022 zu beschließen. Zudem sollte sie eine eigene Verordnung erlassen, wenn sie eine Ausgleichsabgabe für Abstellmöglichkeiten erheben möchte.

<sup>50</sup> Die Gemeinden waren gemäß § 3 TVAG ermächtigt, für jede Abstellmöglichkeit, für die eine Befreiung nach § 8 Abs. 11 TBO 2022 erteilt wurde, eine Ausgleichsabgabe zu erheben. Die Erhebung dieser Abgabe war durch Verordnung der Gemeinden anzuordnen.

<sup>51</sup> Vgl. u.a. LVwG Tirol, 12.04.2021, LVwG-2020/22/2354-8 und 2020/22/2355-8.

*Stellungnahme  
Gemeinde  
Walchsee* Die Gemeinde Walchsee hat bereits eine neue Stellplatzverordnung erstellt. Ende Mai 2024 war diese zur Vorprüfung beim Amt der Tiroler Landesregierung. Die Beschlussfassung findet in der nächstmöglichen Gemeinderatssitzung statt.

### **7.2.3. Anschluss an die öffentliche Kanalisation**

Grundlagen

Das TiKG 2000<sup>52</sup> verpflichtete die Gemeinden, eine öffentliche Kanalisation zu errichten, zu betreiben und zu erhalten (Kanalisierungspflicht). Außerdem enthielt das Gesetz die Pflicht zum Anschluss von Anlagen an die öffentliche Kanalisation (Anschlusspflicht).

Gemäß § 8 TiKG 2000 hatte jeder/jede EigentümerIn einer anschlusspflichtigen Anlage mit dem/der BetreiberIn der öffentlichen Kanalisation (vielfach die Gemeinde) einen schriftlichen Vertrag über den Anschluss der Anlage an die öffentliche Kanalisation (Anschlussvertrag) abzuschließen. Dieser Vertrag hatte jedenfalls Angaben über die Ausführung der Entwässerungsanlage, die Ausführung und Lage der Trennstelle und die Frist, innerhalb der die Anlage an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden musste, zu enthalten.

Sollte im Zuge eines allfälligen Kanalanschlussverfahrens kein Anschlussvertrag zustande kommen, hatte die Behörde die Anschlusspflicht mit schriftlichem Bescheid festzustellen (§ 10 Abs. 1 TiKG 2000).

Außerdem bedurfte gemäß § 32b WRG 1959<sup>53</sup> jede Einleitung in die öffentliche Kanalisation der Zustimmung des Kanalisationsunternehmens (vielfach ein Abwasserverband). Zudem waren für die Einleitung von Abwässern, dessen Beschaffenheit nicht nur geringfügig von der des häuslichen Abwassers abwich (in weiterer Folge als betriebliche Abwässer bezeichnet), bestimmte Bedingungen und Pflichten (z.B. Mitteilungs- und Berichtspflichten der Betriebe) zu beachten. Betriebe, die solche Abwässer in Kanalisationsanlagen einleiteten, wurden als Indirekteinleiter bezeichnet. Diese schlossen mit den Kanalisationsunternehmen idR schriftliche Verträge (Entsorgungsverträge) ab, in denen die Voraussetzungen für die Einleitung der Abwässer festgelegt waren.

Schönberg  
im Stubaital

In der Gemeinde Schönberg im Stubaital wurde der/die BauwerberIn bei Neuanschluss eines Objektes an die öffentliche Kanalisationsanlage zwar mehrmals (z.B. in der Bauverhandlung, im Bewilligungsbescheid, im Bescheid über die Kanalanschlussgebühr) darauf hingewiesen, dass eine Vereinbarung mit der Gemeinde zu treffen war. Eine solche Vereinbarung wurde jedoch nicht abgeschlossen.

Einen Entsorgungsvertrag gemäß § 32b WRG 1959 schloss hingegen die Innsbrucker Kommunalbetriebe AG als Kanalisationsunternehmen mit dem/der EigentümerIn der anschlusspflichtigen Anlage ab. Darin war die Einleitung von Abwässern in die öffentliche Kanalisation geregelt.

---

<sup>52</sup> Gesetz vom 8. November 2000 über öffentliche Kanalisationen (Tiroler Kanalisationsgesetz 2000 – TiKG 2000), LGBl. Nr. 1/2001 idF LGBl. Nr. 144/2018.

<sup>53</sup> Wasserrechtsgesetz 1959 – WRG 1959, BGBl. Nr. 215/1959 (Wv) idF BGBl. I Nr. 73/2018.

St. Johann in Tirol	In der Marktgemeinde St. Johann in Tirol gab es keinen Anschlussvertrag gemäß § 8 TiKG 2000 mit dem/der EigentümerIn der anschlusspflichtigen Anlage. Der Abwasserverband Grossache Nord als Kanalisationsunternehmen, die Marktgemeinde St. Johann in Tirol als Betreiberin der öffentlichen Kanalisation und der/die EigentümerIn der anschlusspflichtigen Anlage schlossen jedoch einen Entsorgungsvertrag über die Einleitung von betrieblichen Abwässern ab.
Stams	Die Gemeinde Stams schloss mit dem/der EigentümerIn der anschlusspflichtigen Anlage einen Anschluss- und Entsorgungsvertrag ab. Darin erteilte sie die Zustimmung, die Anlage an die öffentliche Kanalisationsanlage (samt Anschlussmodalitäten) anschließen sowie im Namen des Abwasserverbandes Stams und Umgebung die häuslichen Abwässer in die öffentliche Kanalisation einleiten zu dürfen. Bei betrieblichen Abwässern schlossen der Abwasserverband und der/die EigentümerIn der anschlusspflichtigen Anlage einen eigenen Entsorgungsvertrag ab.
Walchsee	Die Gemeinde Walchsee schloss mit dem/der EigentümerIn der anschlusspflichtigen Anlage keinen Anschlussvertrag gemäß § 8 TiKG 2000 ab. Sie erteilte jedoch gemäß § 32b WRG 1959 im Namen des Abwasserverbandes Walchsee - Kössen die schriftliche Zustimmung (bezeichnet als Entsorgungsvertrag), häusliche Abwässer in die öffentliche Kanalisation einleiten zu dürfen. Außerdem war sie Vertragspartnerin des Entsorgungsvertrages zwischen dem Abwasserverband und dem/der EigentümerIn der anschlusspflichtigen Anlage für die Einleitung von betrieblichen Abwässern in die öffentliche Kanalisation. Bei diesem Vertrag wurden die Bedingungen (z.B. Mitteilungs- und Berichtspflichten) spezifisch dem einleitenden Betrieb angepasst.
Bewertung	Die Gemeinde Stams kam als einzige der Vergleichsgemeinden der Verpflichtung gemäß § 8 TiKG 2000, einen Anschlussvertrag mit dem/der EigentümerIn der anschlusspflichtigen Anlage abzuschließen, nach. Darin hatte sie bestimmte Festlegungen hinsichtlich des Anschlusses getroffen.  Hingegen hatten alle Vergleichsgemeinden bzw. die jeweiligen Kanalisationsunternehmen einen Entsorgungsvertrag gemäß § 32b WRG 1959 für die Einleitung von häuslichen und/oder betrieblichen Abwässern abgeschlossen.
Kritik – kein Anschlussvertrag	Der LRH stellte kritisch fest, dass die Gemeinden Schönberg im Stubaital, St. Johann in Tirol und Walchsee mit dem/der EigentümerIn der anschlusspflichtigen Anlage keinen Anschlussvertrag gemäß § 8 TiKG 2000 abschlossen. Die gesetzlichen Regelungen ließen diesbezüglich kein Ermessen zu.
<i>Stellungnahme Gemeinde Schönberg im Stubaital</i>	<i>Nunmehr wurde ein entsprechender Musteranschlussvertrag erstellt und wird im Anwendungsfall auf dieser Basis ein Anschlussvertrag mit dem/der EigentümerIn der anschlusspflichtigen Anlage geschlossen. Dieselbe Vorgehensweise wurde auch in der Gemeinde Mieders eingeführt.</i>

*Stellungnahme Marktgemeinde St. Johann in Tirol* Vor dem Hintergrund von § 8 Abs. 3 Tiroler Kanalisationsgesetz 2000, wonach die Betreiberin der öffentlichen Kanalisation, mithin die Marktgemeinde St. Johann in Tirol, verpflichtet ist, auf ein entsprechendes Vertragsangebot des Eigentümers der anschlusspflichtigen Anlage hin mit diesem einen Anschlussvertrag abzuschließen, entwickeln wir aktuell ein Online-Formular, in welchem der Anlageneigentümer ein derartiges Vertragsangebot stellen kann. Dieses Online-Formular kann bei Bedarf direkt im Amtsgebäude auf einem Tablet der Gemeinde ausgefüllt werden, falls notwendig unter Beiziehung von Gemeindepersonal.

#### **7.2.4. Bauverhandlung**

Grundlagen Gemäß § 32 Abs. 1 TBO 2022 lag es im alleinigen Ermessen der Behörde eine Verhandlung durchzuführen. Eine Verhandlung war jedoch dann geboten, wenn besondere Umstände (z.B. aufgrund der Art und Größe des Bauvorhabens, Anzahl der beizuziehenden Sachverständigen) vorlagen und dies im Interesse einer möglichst raschen und zweckmäßigen Verfahrensabwicklung gelegen war. Eine Bauverhandlung hatte idR im Rahmen eines Ortsaugenscheins zu erfolgen.

Die §§ 40ff AVG enthielten die maßgeblichen Bestimmungen, wie die Bauverhandlung anzuberaumen, kundzumachen und durchzuführen war. Wesentlich war, dass Nachbarn generell bis spätestens am Tag vor Beginn oder während der Verhandlung Einwendungen erheben konnten. Andernfalls verloren sie die Parteistellung und es trat gemäß § 42 Abs. 1 AVG Präklusion ein.

Wenn die Baubehörde keine Bauverhandlung durchführte, so hatte sie jedenfalls das Parteiengehör zu beachten und den Nachbarn die Möglichkeit zu einer schriftlichen Stellungnahme zu geben.

Schönberg im Stubaital Die Gemeinde Schönberg im Stubaital führte im überprüften Zeitraum grundsätzlich für jedes bewilligungspflichtige Bauvorhaben eine Bauverhandlung durch.

St. Johann in Tirol Um das Parteiengehör zu wahren, bot die Marktgemeinde St. Johann in Tirol den Parteien mit Beginn der COVID-19 Pandemie bis zum Jahr 2022 die Möglichkeit, die Einreichunterlagen im Bauamt einzusehen und eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Die Gemeinde änderte diese Vorgangsweise u.a. aufgrund eines Erkenntnisses des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 20.1.2022<sup>54</sup>, mit dem es den angefochtenen Bescheid aufhob. Seither führte die Marktgemeinde St. Johann in Tirol wieder - wie auch vor der Pandemie - für jedes Bauverfahren eine Bauverhandlung durch.

Das Gericht begründete ihre Entscheidung damit, dass der aufgehobene Bescheid wesentliche Verfahrensmängel enthielt. Es erkannte u.a., dass das eingeräumte Parteiengehör aufgrund der Größe der Wohnanlage völlig untauglich war und stattdessen eine mündliche Verhandlung stattfinden hätte müssen.

---

<sup>54</sup> Vgl. LVwG Tirol, 20.01.2022, LVwG-2022/22/0100-1.



Stams	Die Gemeinde Stams hatte nur sehr wenige Bauverhandlungen – lt. Auskunft des Amtsleiters ein bis zwei pro Jahr – anberaumt. Der Großteil der Bauverfahren wurde mittels Parteiengehör abgewickelt.
Walchsee	In der Gemeinde Walchsee fand im überprüften Zeitraum bei ca. 60 % der Bauverfahren keine Verhandlung statt.
Bewertung	Es lag im alleinigen Ermessen der Behörde, ob sie eine Verhandlung durchführte oder die Parteienrechte mittels Parteiengehör wahrte. Der Gesetzgeber legte lediglich fest, dass bei besonderen Umständen oder wenn dies im Interesse einer möglichst raschen und zweckmäßigen Verfahrensabwicklung gelegen war, die Baubehörde eine Bauverhandlung durchführen sollte. Dementsprechend nutzten die Vergleichsgemeinden die ihnen gebotenen Möglichkeiten unterschiedlich aus.

### **7.2.5. Bauausführung - Meldepflichten**

Grundlagen	<p>Im Zuge der Bauausführung hatte der/die BauherrIn gemäß § 37ff TBO 2022 bestimmte Meldepflichten (z.B. Anzeigen des Baubeginns und der Bauvollendung) zu beachten und unaufgefordert bestimmte Bestätigungen (z.B. Verlauf der äußeren Wandfluchten, Bauhöhen) zu erbringen.</p> <p>Die schriftliche Anzeige über die (Teil-)Vollendung eines anzeige- oder bewilligungspflichtigen Bauvorhabens (§ 44 Abs. 1 und 3 TBO 2022) hatte zur Folge, dass die baulichen Anlagen oder Teile davon benutzt werden konnten. Einer Benützungsbewilligung nach § 45 Abs. 1 TBO 2022 bedurften lediglich bestimmte Gebäude (z.B. öffentliche Gebäude, betrieblich genutzte Gebäude, Wohnanlagen).</p> <p>Der Bewilligungsbescheid verlor ex lege seine Rechtswirksamkeit, wenn die für den Baubeginn und die Bauvollendung vorgesehenen Fristen<sup>55</sup> abgelaufen waren und der/die BauherrIn nicht um eine Verlängerung angesucht hatte. Es bedurfte hiezu weder einer Mitteilung noch eines Bescheides der Baubehörde. Nach Ablauf der Fristen handelte es sich mangels Bewilligung demnach um einen konsenslosen Bau.<sup>56</sup> Auch die Unkenntnis des/der BauherrIn über diese Rechtslage hinderte den Eintritt der Rechtsfolgen (z.B. Erteilen eines Beseitigungsauftrags, Herstellen des gesetzmäßigen Zustandes) nicht.</p>
Einfordern von Unterlagen	Der LRH stellte bei allen Vergleichsgemeinden grundsätzlich fest, dass die Vorlage von Unterlagen vielfach von der Behörde eingefordert werden musste, obwohl dies lt. Bewilligungsbescheid eine Pflicht des/der BauherrIn war. Außerdem wiesen die Gemeinden dezitiert auf diese Pflicht hin und stellten dem/der BauherrIn auch entsprechende Hinweis- und Formblätter zur Verfügung. Die Formblätter waren teilweise auch auf den Internetseiten der Gemeinden abrufbar.

<sup>55</sup> Gemäß § 35 Abs. 1 TBO 2022 erlosch die Baubewilligung, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft oder der in der Baubewilligung festgelegten längeren Frist mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde oder wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wurde.

<sup>56</sup> Vgl. Almhofer, 20. Teil, Baurecht, Rz148ff, in Pabel (Hrsg), Gemeinderecht.

St. Johann in Tirol Der LRH hob die Marktgemeinde St. Johann in Tirol hervor, da sie idR einmal jährlich Vor-Ort Überprüfungen hinsichtlich des Baubeginns durchführte, bei Einbringen der Bauvollendungsmeldung die Vollständigkeit der einzubringenden Unterlagen prüfte und gegebenenfalls den/die BauherrIn schriftlich über das Erlöschen einer Baubewilligung informierte. Bei Realisierung eines Bauvorhabens mit erloschener Bewilligung hatte der/die BauherrIn ein neues Bauansuchen mit den erforderlichen Unterlagen einzubringen.

Bewertung Die Meldepflichten des/der BauherrIn waren idR in den jeweiligen Bewilligungsbescheiden als Auflagen definiert sowie in den diversen Formblättern, die in der Gemeinde aufgelegt oder teilweise dem/der BauherrIn bereitgestellt wurden, erläutert. Trotzdem waren die Gemeinden vielfach dazu angehalten, die Vorlage der im Zuge der Bauausführung erforderlichen Unterlagen zu urgieren.

Zu beachten galt es, dass an bestimmte Mitteilungen auch weitere Verwaltungshandlungen oder Rechtsfolgen geknüpft waren. So war etwa die Anzeige über den Baubeginn meist Voraussetzung für die Vorschreibung von Erschließungsbeiträgen oder verlor der Bewilligungsbescheid nach Ablauf der Baubeginns- und Bauvollendungsfrist ex lege seine Rechtswirksamkeit.

### 7.3. Dauer der Verfahren

Vorgaben Bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben hatte die Behörde spätestens innerhalb von drei (ohne Bauverhandlung) oder sechs Monaten (mit Bauverhandlung) nach dem Einlangen des Bauansuchens mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden (§ 34 TBO).

Bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben war die Behörde verpflichtet, innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Vorliegen der vollständigen Bauanzeige über die Zulässigkeit zu entscheiden.

Auswertung Der LRH wertete die Zeitdauer zwischen Einlangen Bauansuchen/Bauanzeige und Entscheidung auf Basis der von den Vergleichsgemeinden erfassten Verfahrensdaten aus.

Dauer im Vergleich In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Dauern von bewilligungspflichtigen und anzeigepflichtigen Bauvorhaben im Zeitraum 2020 bis 2022 der Vergleichsgemeinden dargestellt:

Tab. 16: Durchschnittliche Dauer der Bauverfahren 2020 bis 2022 (in Monaten; Quelle: Vergleichsgemeinden, Darstellung LRH)

Verfahrensart	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee
Baubewilligung mit Verhandlung	2,43	5,26	4,57	3,16
Baubewilligung ohne Verhandlung	2,38	3,38	3,21	1,80
Bauanzeige	0,11	1,06	0,65	0,70

Viele Nachbesserungsaufträge

Aufgabe jeder Baubehörde war es zunächst zu prüfen, ob die Bauansuchen bzw. Bauanzeigen und die erforderlichen Unterlagen vollständig waren und die Qualität der Unterlagen für das Bauverfahren ausreichte. Der LRH erhielt im Zuge von Gesprächen mit den Gemeindebediensteten davon Kenntnis, dass in den letzten Jahren aufgrund fehlender und mangelhafter Unterlagen vielfach Nachbesserungsaufträge notwendig waren und die Qualität der Baueinreichungen rückläufig war. Auch das Einfordern von Unterlagen während der Bauausführung (vgl. Kapitel 7.2.5. „Bauausführung – Meldepflichten des Bauherrn“) war sehr zeitaufwendig. Dies führte zu einem höheren Verwaltungsaufwand und hatte Auswirkungen auf die Länge des jeweiligen Verfahrens.

Bewertung

Die durchschnittliche Dauer der Bewilligungsverfahren mit Verhandlung lag bei allen Vergleichsgemeinden unter sechs Monaten. Demgegenüber lag die durchschnittliche Dauer der Bewilligungsverfahren ohne Verhandlung bei den Gemeinden St. Johann in Tirol und Stams über drei Monate. Die zuständigen Bediensteten konnten die Ursachen für die längeren Verfahren jedoch nachvollziehbar begründen.

Die durchschnittliche Dauer der Anzeigeverfahren lag in allen Vergleichsgemeinden deutlich unter zwei Monaten.

## 8. Feuerbeschau

Grundlagen

Die Tiroler Feuerpolizeiordnung 1998 regelte u.a. die von den Gemeinden durchzuführenden Feuerbeschauen. Über die Feuerbeschau war eine Niederschrift zu verfassen. Diese hatte die festgestellten Mängel sowie die zur Beseitigung erforderlichen Maßnahmen zu enthalten.

Übersicht

In der folgenden Tabelle sind das Intervall, die Gebäudeart bzw. -nutzung (Umfang) sowie die beizuziehenden Personen aufgelistet:

Tab. 17: Intervall, Umfang und beizuziehende Personen bei der Feuerbeschau (Quelle: Vergleichsgemeinden)

Intervall	Gebäudeart bzw. -nutzung	Beizuziehende Personen
Alle fünf Jahre	Insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerblich genutzte Gebäude</li> <li>• Öffentliche Gebäude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuerwehrkommandant (falls vorhanden: zusätzlich Vertreter der Betriebsfeuerwehr)</li> <li>• Hochbautechnischer Sachverständiger</li> <li>• Elektrotechnischer Sachverständiger</li> <li>• Falls erforderlich: weitere technische Sachverständige</li> </ul>
Alle zwölf Jahre	Insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuerwehrkommandant</li> <li>• Falls erforderlich: Sachverständige</li> </ul>
Begründeter Verdacht	Alle übrigen Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuerwehrkommandant</li> <li>• Falls erforderlich: Sachverständige</li> </ul>

- Schönberg  
im Stubaital
- Die Gemeinde Schönberg im Stubaital führte in den Jahren 2015 und 2016 die Feuerbeschaun der gewerblich genutzten Gebäude durch. Im Jahr 2018 folgten zwei öffentliche Gebäude (Domanighof und Kindergarten/-krippe). Die nächsten Feuerbeschaun waren für das Jahr 2024 vorgesehen. Sie sollten einen Teil der gewerblich genutzten Gebäude umfassen.
- Bei den landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden führte die Gemeinde keine Feuerbeschaun durch.
- Die Gemeinde Schönberg im Stubaital dokumentierte die Feuerbeschaun teilweise in Papierform (Jahre 2015 und 2016) und teilweise digital auf einem Laufwerk (Jahr 2018). Sie verfügte jedoch über keine übersichtliche und vollständige Aufstellung zu den bisher stattgefundenen Feuerbeschaun (z.B. in Form einer Excel-Liste).
- St.Johann in Tirol
- Die Feuerbeschaun der gewerblich genutzten Gebäude in der Marktgemeinde St.Johann in Tirol lagen schon länger zurück. Sie fanden größtenteils vor dem Jahr 2010 statt. Die nächsten Feuerbeschaun waren für das Jahr 2024 vorgesehen. Bei den öffentlichen Gebäuden fanden die letzten Feuerbeschaun vorwiegend im Jahr 2022 statt.
- Die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude kontrollierte die Marktgemeinde St. Johann in Tirol zuletzt im Jahr 2012. Für das Jahr 2024 waren diesbezüglich keine Feuerbeschaun geplant.
- Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol erfasste alle Feuerbeschaun digital in einem Verwaltungsverfahren-Programm (k5 Verfahren<sup>57</sup>). Dieses lieferte eine standardisierte, übersichtliche und vollständige Dokumentation der durchgeführten Verfahren.
- Stams
- In der Gemeinde Stams fanden die Feuerbeschaun der gewerblich genutzten Gebäude hauptsächlich in den Jahren 2014 und 2017 statt. In den Jahren 2020 bis 2021 folgten weitere Feuerbeschaun. Dabei handelte es sich größtenteils um bereits im Jahr 2014 beschaute Gebäude. Die im Jahr 2017 beschaunten Gebäude waren im Jahr 2023 für eine neuerliche Feuerbeschau vorgesehen. Aufgrund von zeitlichen Engpässen bei den MitarbeiterInnen der Gemeinde mussten diese Kontrollen in das Jahr 2024 verschoben werden. Im Bereich der öffentlichen Gebäude fanden die letzten Feuerbeschaun größtenteils im Jahr 2014 statt.
- Die Feuerbeschaun bei den landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden erfolgten ebenfalls größtenteils im Jahr 2014.

---

<sup>57</sup> k5 Verfahren war eine für Gemeinden entwickelte Softwarelösung für Grundstücks- und Verwaltungsverfahren im Bereich Bau- und sonstiger AVG-Verfahren.

Analog zur Marktgemeinde St. Johann in Tirol erfasste die Gemeinde Stams alle Feuerbeschauen digital in einem Verwaltungsverfahrens-Programm (k5 Verfahren).

Walchsee

Die Gemeinde Walchsee führte die Feuerbeschauen im gewerblichen Bereich im Zeitraum 2018 bis 2023 durch. Aufgrund der COVID-19-Pandemie kam es zu Verzögerungen. In den Jahren 2020 und 2021 fanden keine Feuerbeschauen statt. Die Feuerbeschauen der öffentlichen Gebäude wickelte die Gemeinde Walchsee in den Jahren 2018 und 2019 ab.

Bei den landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden fanden die Feuerbeschauen in den Jahren 2022 und 2023 statt.

Die Gemeinde Walchsee erfasste die Unterlagen zu den durchgeführten Feuerbeschauen digital. Sie führte Listen in Excel und Word zur Übersicht und Verwaltung der stattgefundenen Termine.

Kritik – Fristen  
nicht eingehalten

Der LRH stellte kritisch fest, dass die Vergleichsgemeinden die Fristen zur Durchführung der Feuerbeschau gemäß § 16 Abs. 1 Tiroler Feuerpolizeiordnung 1998 nicht einhielten. Die Gemeinde Schönberg im Stubaital führte die gesetzlich vorgegebenen Feuerbeschauen bei landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden überhaupt nicht durch.

*Stellungnahme  
Gemeinde Schön-  
berg im Stubaital*

*Es ist für Herbst 2024 die nächste Feuerbeschau unter Miteinbeziehung der landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude avisiert. Der für das Gemeindegebiet Schönberg üblicherweise zuständige Sachverständige der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung wurde diesbezüglich kontaktiert und befindet sich die Terminisierung in Abstimmung.*

*Stellungnahme  
Marktgemeinde  
St. Johann in Tirol*

*Wir bedauern, dass es – gleich wie bei allen anderen Vergleichsgemeinden und unseres Wissens in weiten Teilen, wenn nicht in ganz Tirol – zu Vollzugsdefiziten bei der Tiroler Feuerpolizeiordnung 1998 gekommen ist. Ein grundlegendes Problem ist in diesem Zusammenhang das Fehlen von Sachverständigen. Auf die Tiroler Landesstelle für Brandverhütung kann aufgrund deren (knappen) personellen Ressourcen leider nur (mehr) eingeschränkt zurückgegriffen werden. Um das Thema zu entschärfen, werden wir einen Mitarbeiter des Bauamts entsprechend ausbilden lassen, um dem derzeitigen Vollzugsdefizit mit eigener Expertise erfolgreich begegnen zu können.*

## 9. Baurelevante Abgaben

Ausgangslage

Gemeinden benötigten zur Erfüllung der vielfältigen Aufgaben ausreichend finanzielle Mittel. Neben den Ertragsanteilen an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben finanzierten sie sich vor allem über hoheitliche Abgaben (Steuern, Beiträge und Gebühren) und privatrechtliche Entgelte.

In Zusammenhang mit der gegenständlichen Prüfung waren insbesondere folgende baurelevante Abgaben von Bedeutung:

- Erschließungsbeitrag,
- Gehsteigbeitrag,
- Ausgleichsabgabe für Abstellmöglichkeiten,
- Ausgleichsabgabe für Spielplätze,
- Kanal- und Wasseranschlussgebühren sowie
- Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe.

**Bewertung** Der LRH stellte fest, dass bis zur Zeit der Überprüfung keine der Vergleichsgemeinden von der Ermächtigung, einen Gehsteigbeitrag und eine Ausgleichsabgabe für Spielplätze einzuheben, Gebrauch machte.

### 9.1. Erlassung von Verordnungen

**Grundlagen** Die Gemeinden hatten das Recht, im Rahmen der Finanzverfassung<sup>58</sup> sowie mit spezieller Ermächtigung des Bundes- und des Landesgesetzgebers, bestimmte Abgaben aufgrund eines Beschlusses der Gemeindevertretung und idR mit Verordnung auszuschreiben.

**Übersicht Verordnungen** Nachfolgende Tabelle zeigt die Beschlussdaten des jeweiligen Gemeinderates der zur Zeit der Überprüfung gültigen Verordnungen in den Vergleichsgemeinden:

Tab. 18: Beschlussdaten der Abgabenverordnungen (Quelle: Vergleichsgemeinden)

Abgabenart	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee
Erschließungsbeitrag	9.3.2015	21.11.2017	29.11.2023	-
Ausgleichsabgabe	-	21.11.2017	-	-
Wasserbenützungsgebühren	4.7.2005	11.4.2023	29.11.2023	28.11.2005
Kanalbenützungsgebühren	28.4.2014	11.4.2023	28.11.2019	26.11.2001
Freizeitwohnsitzabgabe	15.11.2022	20.12.2022	17.11.2022	10.12.2019
Leerstandsabgabe	15.11.2022	20.12.2022	17.11.2022	10.11.2022

**Bewertung** Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol erließ als einzige der Vergleichsgemeinden eine Verordnung über die Einhebung einer Ausgleichsabgabe für Abstellmöglichkeiten. Die drei anderen Gemeinden sahen keine Notwendigkeit, eine solche Verordnung zu beschließen.

<sup>58</sup> Bundesverfassungsgesetz über die Regelung der finanziellen Beziehungen zwischen dem Bund und den übrigen Gebietskörperschaften (Finanz-Verfassungsgesetz 1948 - F-VG 1948), BGBl. Nr. 45/1948 idF BGBl. I Nr. 51/2012.

Mit einer Ausnahme erfolgten die Abgabeneinhebungen auf Basis der notwendigen Verordnungen.

Kritik – fehlende  
Verordnung in  
Walchsee

Der LRH stellte kritisch fest, dass die Gemeinde Walchsee einen Erschließungsbeitrag einhob, ohne dass deren Gemeinderat den Erschließungsbeitragssatz in Form einer Verordnung beschloss. Dadurch fehlte den Vorschreibungen die rechtliche Grundlage.

*Stellungnahme  
Gemeinde  
Walchsee*

*Eine Verordnung über den Erschließungsbeitragssatz ist bereits beschlossen worden.*

Veraltete  
Verordnungen

Der LRH stellte bei den Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee zudem fest, dass einzelne Abgabenverordnungen sowie dazugehörige Verordnungen (z.B. Wasserleitungsordnungen der Gemeinden Schönberg im Stubaital/1988 und Walchsee/1990) bereits vor vielen Jahren erlassen wurden und nach wie vor unverändert in Geltung waren. Nach Ansicht des LRH sollten die Gemeinden ihre Verordnungen regelmäßig im Hinblick auf die Aktualität überprüfen. Dies konnte auch zu formalen Adaptierungen (z.B. Euro-Anpassung, Aktualisierung der Gesetzeszitate) genutzt werden.

Empfehlung an  
die Gemeinden  
Schönberg im  
Stubaital und  
Walchsee

Der LRH empfahl im Sinne der Rechtssicherheit den Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee, ihre Verordnungen im Hinblick auf ihre Aktualität zu überprüfen und diese gegebenenfalls zu adaptieren. In diesem Zusammenhang konnte die vom Land Tirol den Gemeinden zur Verfügung gestellte Sammlung von Musterverordnungen verwendet werden.

*Stellungnahme  
Gemeinde Schön-  
berg im Stubaital*

*Die Wasserleitungsverordnung der Gemeinde Schönberg aus dem Jahr 1988 wird überprüft und gegebenenfalls bis Jahresende 2024 adaptiert.*

## 9.2. Einzelne Abgaben

### 9.2.1. Erschließungsbeitrag

Grundlagen

Die Gemeinden konnten im Fall des Neubaus oder der Änderung eines Gebäudes, durch die seine Baumasse vergrößert wurde, einen Erschließungsbeitrag erheben. Die landesgesetzlichen Regelungen für die Erhebung und Ermittlung dieses Beitrages waren im TVAG<sup>59</sup> normiert.

Dementsprechend hatte jede Gemeinde einen Erschließungsbeitragssatz (in Prozent) durch Verordnung einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet festzusetzen. Dessen Höhe musste sich nach der von der Gemeinde zu tragenden Straßenbaulast richten. Der Prozentsatz durfte 7 % (bis 7.12.2021: 5 %) nicht überschreiten.

<sup>59</sup> Kundmachung der Landesregierung vom 28. Juni 2011 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetzes (TVAG), LGBl. Nr. 58/2011 idF LGBl. Nr. 3/2024.

Durch die Multiplikation des Prozentsatzes mit dem Erschließungskostenfaktor, den die Tiroler Landesregierung beispielsweise mit Verordnung vom 16.12.2014<sup>60</sup> für jede Gemeinde festlegte, ergab sich der Erschließungsbeitragssatz (in €).

In weiterer Folge ließ sich der Erschließungsbeitrag für den Bauplatz (= 150 % des Erschließungsbeitragssatzes in €) und der Erschließungsbeitrag für die Baumasse (= 70 % des Erschließungsbeitragssatzes in €) ermitteln.

Der Abgabensanspruch entstand gemäß § 12 TVAG mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung oder mit dem Baubeginn.

**Übersicht**

Nachfolgende Tabelle zeigt die festgelegten Erschließungskostenfaktoren und Prozentsätze sowie den sich daraus ergebenden Erschließungsbeitragssatz und Erschließungsbeitrag der Vergleichsgemeinden für das Jahr 2022:

Tab. 19: Erschließungsbeitrag 2022 (Quellen: Land Tirol, Vergleichsgemeinden)

Bezeichnung	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee
Erschließungskostenfaktor in €	183,00	195,00	166,00	176,00
Erschließungsbeitragssatz in %	2,73	5,00	2,50	4,50
Erschließungsbeitragssatz in €	5,00	9,75	4,15	7,92
Erschließungsbeitrag Bauplatz in €/m <sup>2</sup>	7,50	14,63	6,23	11,88
Erschließungsbeitrag Baumasse in €/m <sup>3</sup>	3,50	6,83	2,91	5,54

**Bewertung**

Die Vergleichsgemeinden setzten den Prozentsatz in unterschiedlicher Höhe fest. Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol beschloss den damals zulässigen Höchstbeitrag, während die Gemeinden Schönberg im Stubaital und Stams ca. die Hälfte des Höchstbetrages festsetzten.

Da die Erschließungskostenfaktoren nur geringfügig voneinander abwichen, waren die Erschließungsbeiträge in der Marktgemeinde St. Johann in Tirol somit am höchsten und in der Gemeinde Stams am niedrigsten bemessen.

**Erhöhung der Erschließungskostenfaktoren**

Gemäß § 5 Abs. 2 TVAG legte die Tiroler Landesregierung im Jahr 2023<sup>61</sup> die Erschließungskostenfaktoren für die Gemeinden Tirols mit Wirksamkeit vom 1.1.2024 neu fest. Damit sollte den aktuellen Gegebenheiten (z.B. gestiegene Herstellungskosten von Fahrbahnflächen, gestiegener ortsüblicher Durchschnittspreis des bebaubaren Grundes) Rechnung getragen werden. Die Erhöhung war dabei für die Marktgemeinde St. Johann in Tirol mit ca. 45 % am höchsten, bei den drei anderen Gemeinden betrug die Erhöhung jeweils ca. 30 %.

<sup>60</sup> Verordnung der Landesregierung vom 16. Dezember 2014 über die Festlegung der Erschließungskostenfaktoren, LGBl. Nr. 184/2014, idF LGBl. Nr. 162/2021.

<sup>61</sup> Verordnung der Landesregierung vom 11. April 2023 über die Festlegung der Erschließungskostenfaktoren, LGBl. Nr. 35/2023, idF LGBl. Nr. 40/2023.



Neue Verordnungen ab 2024	<p>Die zur Zeit der Überprüfung geltenden Verordnungen der Vergleichsgemeinden über die Einhebung von Erschließungsbeiträgen verwiesen auf die konkrete Verordnung der Tiroler Landesregierung aus dem Jahr 2014. Dies bedeutete, dass die ab dem Jahr 2024 geltenden Erschließungskostenfaktoren nicht unmittelbar zur Anwendung gelangten. Drei Vergleichsgemeinden beschlossen daher zum Jahresende 2023 die hierzu notwendigen neuen Gemeindeverordnungen. Auf die fehlende Verordnung der Gemeinde Walchsee wird nochmals hingewiesen.</p> <p>Infolge der rechtlichen Änderungen erhöhte die Gemeinde Walchsee den Prozentsatz mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.11.2023 auf 6 %, die Gemeinde Schönberg im Stubaital hingegen reduzierte den Prozentsatz mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2023 auf 2,32 %. Die beiden anderen Vergleichsgemeinden änderten den Prozentsatz nicht.</p>
Bewertung	<p>Die auf Landes- und Gemeindeseite erfolgten Änderungen im Jahr 2023 bewirkten, dass sich ab dem Jahr 2024 der Erschließungsbeitragssatz in der Gemeinde Schönberg im Stubaital um 10,0 % auf € 5,50 und in der Gemeinde Stams um 30,7 % auf € 5,43 erhöhte. Deutlicher erhöhten sich die Erschließungsbeitragssätze in der Marktgemeinde St. Johann in Tirol auf € 14,20 (= +45,6 %) und in der Gemeinde Walchsee auf € 13,86 (= +75,0 %). Beide Gemeinden gewährten allerdings Förderungen zu den Erschließungsbeiträgen (vgl. Kapitel 9.7. „Erträge aus baurelevanten Abgaben“).</p>
	<p><b>Vorgezogener Erschließungsbeitrag</b></p>
Grundlagen	<p>Gemäß § 13 Abs. 1 TVAG waren die Gemeinden seit dem Jahr 2011 ermächtigt, durch Verordnung auf unbebaute Grundstücke, die als Bauland gewidmet waren, einen vorgezogenen Erschließungsbeitrag zu erheben. Die Erhebung dieses Beitrages hatte auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Vorschreibung festgelegten Erschließungsbeitragssatzes zu erfolgen. Der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag war bei einer tatsächlichen Bebauung anzurechnen.</p>
Stams	<p>Die Gemeinde Stams nahm als eine von wenigen Tiroler Gemeinden von dieser Ermächtigung Gebrauch. Den entsprechenden Beschluss für die Einhebung eines vorgezogenen Erschließungsbeitrages auf unbebaute Grundstücke fasste der Gemeinderat am 27.10.2011.</p> <p>Laut Auskunft des Amtsleiters hob die Gemeinde bei allen unbebauten Grundstücken, die bereits als Bauland gewidmet waren, einen vorgezogenen Erschließungsbeitrag ein und erhielt dafür einmalig ca. € 80.000. Er bewertete den dadurch gewünschten Baulandmobilisierungseffekt in seiner Gemeinde jedoch als gering.</p>
Bewertung	<p>Mit dem vorgezogenen Erschließungsbeitrag sollte u.a. dem Umstand Rechnung getragen werden, dass der Erschließungsaufwand für die Gemeinden nicht erst mit der Bebauung der betreffenden Grundstücke zum Tragen kam, sondern bereits im</p>

unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Widmung.<sup>62</sup> Wie der LRH allerdings auch bei früheren Gemeindeprüfungen feststellte, nahmen von dieser Möglichkeit nur sehr wenige Tiroler Gemeinden Gebrauch. Dabei wurde auch auf den geringen Baulandmobilisierungseffekt hingewiesen.

*Stellungnahme* Die Gemeinde Schönberg hebt keinen vorgezogenen Erschließungsbeitrag ein bzw. Gemeinde Schönberg im Stubaital hat keine diesbezügliche Verordnung erlassen, da mit Einhebung des vorgezogenen Erschließungsbeitrages für den Bauplatzanteil dieser im Falle einer späteren Bebauung nicht mehr eingehoben werden kann. Die Erfahrung zeigt, dass die Erschließungsgebühren im zeitlichen Verlauf im Finanzwert steigen und nicht fallen.

### 9.2.2. Ausgleichsabgabe für Abstellmöglichkeiten

Grundlagen Die Gemeinden konnten gemäß § 3 TVAG für jede Abstellmöglichkeit, für die eine Befreiung nach § 8 Abs. 11 TBO 2022 erteilt wurde, eine Ausgleichsabgabe einheben. Ihnen blieb hinsichtlich der Höhe der Abgabe keine Entscheidungsmöglichkeit. Die Höhe der Ausgleichsabgabe ergab sich unmittelbar aus dem TVAG und betrug für jede Abstellmöglichkeit, für die eine Befreiung erteilt wurde, das zwanzigfache und für befreite Abstellmöglichkeiten in Parkdecks oder unterirdischen Garagen das sechzigfache des Erschließungskostenfaktors.

St. Johann in Tirol Wie erwähnt hatte die Marktgemeinde St. Johann in Tirol als einzige der Vergleichsgemeinden die Erhebung einer solchen Abgabe verordnet. Die Ausgleichsabgabe betrug demnach im Jahr 2022 € 3.900 bzw. € 11.700 je befreitem Stellplatz. Infolge der Anpassung der Erschließungskostenfaktoren erhöhte sich dieser Beitrag ab dem Jahr 2024 deutlich auf € 5.680 bzw. € 17.040 je befreitem Stellplatz.

### 9.2.3. Wasser- und Kanalanschlussgebühren

Grundlagen Die Gemeinden waren unmittelbar aufgrund § 17 Abs. 3 Z. 4 FAG 2017<sup>63</sup> ermächtigt, Wasser- und Kanalbenützungsgebühren<sup>64</sup> zu erheben. Die diesbezügliche Ausschreibung der Gebühren hatte durch Beschluss des Gemeinderates zu erfolgen.

Die Pflicht, Anschlussgebühren zu entrichten, entstand mit dem Zeitpunkt des tatsächlichen Anschlusses des Grundstücks an die Wasser- und Kanalversorgungsleitungen oder mit dem Baubeginn des Gebäudes.

---

<sup>62</sup> Vgl. die Erläuternden Bemerkungen zu der am 14. Februar 2011 von der Tiroler Landesregierung eingebrachten Regierungsvorlage zum Gesetz, mit dem das Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz geändert wird.

<sup>63</sup> Bundesgesetz, mit dem der Finanzausgleich für die Jahre 2017 bis 2023 geregelt wird und sonstige finanzausgleichsrechtliche Bestimmungen getroffen werden (Finanzausgleichsgesetz 2017 – FAG 2017), BGBl. I Nr. 116/2016 idF BGBl. I Nr. 168/2023.

<sup>64</sup> Dazu zählten die Anschluss-, Ergänzungs-, laufende und Zählergebühren.

Förderungen des Bundes und Landes Das Errichten und das Erhalten von Wasser- und Kanalanlagen war idR kostenintensiv. Der Bund und das Land Tirol förderten daher Wasser- und Kanalbauten. Sie verknüpften ihre Förderungen jedoch daran, dass die Gemeinden Mindestgebühren erhoben. Beispielsweise waren in der Förderungsrichtlinie „Siedlungswasserwirtschaft Tirol 2018“ die Mindestanschlussgebühren für die Abwasserentsorgung für das Jahr 2022 mit € 5,93 pro m<sup>3</sup> festgelegt.

Übersicht Die folgende Tabelle zeigt das Ausmaß der von den Vergleichsgemeinden für das Jahr 2022 festgesetzten Anschlussgebühren (inkl. USt.):

Tab. 20: Abgabenhöhe 2022 (Beträge in €/m<sup>3</sup>; Quelle: Vergleichsgemeinden)

Abgabenart	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Sams	Walchsee
Wasseranschlussgebühr	3,00	3,57	1,11	1,28
Kanalanschlussgebühr	5,93	8,40	5,93	5,80

Gemeindevergleich Im Gemeindevergleich waren die Anschlussgebühren für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung in der Marktgemeinde St. Johann in Tirol am höchsten.

Im Bereich Abwasserentsorgung orientierten sich die Gemeinden Schönberg im Stubaital und Sams mit ihren Anschlussgebühren an den Mindestgebühren lt. Förderrichtlinie.

Hinweis Der LRH wies darauf hin, dass die Vergleichsgemeinden teilweise für den Anschluss von bestimmten Gebäuden und Anlagen (z.B. landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, Schwimmbäder, Zelt- und Wohnwagenstandplatz) und für die Entwässerung von Niederschlagswässern eigene Gebühren und Bemessungsregelungen vorsehen.

#### 9.2.4. Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe

Grundlagen Mit der im TFWAG<sup>65</sup> geregelten Freizeitwohnsitzabgabe schuf der Tiroler Landtag im Jahr 2019 eine neue ausschließliche Gemeindeabgabe. Diese Abgabe sollte den Gemeinden, die durch Zweitwohnsitze mangels einer Berücksichtigung bei den Abgabenertragsanteilen finanziell belastet waren, ab dem Jahr 2020 zusätzliche Einnahmemöglichkeiten zur Abdeckung der Kosten für Infrastruktur und Verwaltungseinrichtungen ermöglichen.

<sup>65</sup> Gesetz vom 8. Mai 2019 über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz – TFWAG), LGBl. Nr. 79/2019 idF LGBl. Nr. 115/2021.

Durch die neu hinzugekommenen Bestimmungen betreffend die Leerstandsabgabe wurde im Jahr 2022 der Titel des Gesetzes in „Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz – TFLAG“<sup>66</sup> geändert. Dieses Gesetz trat mit 1.1.2023 in Kraft.

Beide Abgaben waren von der Gemeinde durch Verordnung abhängig von der Nutzfläche des Freizeitwohnsitzes bzw. der Wohnung sowie innerhalb der gesetzlich normierten Bandbreite (Mindest- und Höchstbeträge je Nutzfläche) festzulegen. Die Abgabenhöhe hatte sie an den Verkehrswert der Liegenschaften in der jeweiligen Gemeinde zu orientieren. Bei der Freizeitwohnsitzabgabe konnten zudem erhöhte finanzielle Belastungen der Gemeinde durch Freizeitwohnsitze berücksichtigt werden.

Die AbgabenschuldnerInnen hatten jährlich bis 30. April die Abgabe selbst zu bemessen und unter Bekanntgabe der Bemessungsgrundlagen an die jeweilige Gemeinde zu entrichten.

### Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe

#### Übersicht

Die folgende Tabelle zeigt das Ausmaß der von den Vergleichsgemeinden für das Jahr 2022 festgelegten Freizeitwohnsitzabgaben:

Tab. 21: Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe 2022 (Beträge in €; Quelle: Vergleichsgemeinden)

Nutzfläche	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee
bis 30 m <sup>2</sup>	240	204	152	200
30 bis 60 m <sup>2</sup>	480	408	304	480
60 bis 90 m <sup>2</sup>	700	595	405	700
90 bis 150 m <sup>2</sup>	1.000	850	608	1.000
150 bis 200 m <sup>2</sup>	1.400	1.190	810	1.400
200 bis 250 m <sup>2</sup>	1.800	1.530	1.013	1.800
mehr als 250 m <sup>2</sup>	2.200	1.870	1.216	2.200

#### Bewertung

Die Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee schöpften das gesetzlich normierte Höchstmaß aus. Die Abgaben der Marktgemeinde St. Johann in Tirol betragen 85 % und jene der Gemeinde Stams 60 % der Höchstbeträge.

#### Erhöhung im Jahr 2023

Mit der im Jahr 2022 erfolgten Änderung des TFLAG hatte der Landesgesetzgeber die Mindest- und Höchstbeträge der Freizeitwohnsitzabgabe unter Berücksichtigung der Inflation erhöht. Infolgedessen änderten die Vergleichsgemeinden mit Ausnahme der Gemeinde Walchsee ihre Freizeitwohnsitzabgaben und legten alle Vergleichsgemeinden die Leerstandsabgaben fest.

<sup>66</sup> Gesetz vom 6. Juli 2022 über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz – TFLAG), LGBL. Nr. 86/2022.

Übersicht Die folgende Tabelle zeigt vereinfacht das Ausmaß der von den Vergleichsgemeinden im Jahr 2023 festgelegten Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgaben:

Tab. 22: Höhe der Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe ab 2023 (Beträge in €; Quelle: Vergleichsgemeinden)

Nutzfläche	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee
Freizeitwohnsitzabgabe (jährlich)	280 - 2.530	238 - 2.151	150 - 1.518	200 - 2.200
Leerstandsabgabe (monatlich)	50 - 430	43 - 366	15 - 129	50 - 430

Bewertung Die Gemeinde Schönberg im Stubaital passte ihre Abgaben dem gesetzlich vorgesehenen Höchstmaß an. Auch die Gemeinde Walchsee setzte die Leerstandsabgabe im höchstmöglichen Ausmaß fest, ließ allerdings die Freizeitwohnsitzabgabe unverändert.

Die gesetzlich vorgesehenen Mindest- und Höchstbeträge der Leerstandsabgaben waren für Vorbehaltsgemeinden nach § 14 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 doppelt so hoch. Aus diesem Grund waren die Leerstandsabgaben der Gemeinden Schönberg im Stubaital, St. Johann in Tirol und Walchsee deutlich höher als in der Gemeinde Stams.

Hinweis Der LRH verwies in Bezug auf die Festlegung von Höchstbeträgen auf zwei Erkenntnisse des VfGH vom 7.3.2022<sup>67</sup>, wonach dieser die entsprechenden Verordnungen von zwei Tiroler Gemeinden wegen Gesetzwidrigkeit aufhob. Dem Gericht war bei Festlegung der Freizeitwohnsitzabgabe mit dem Höchstmaß nicht erkennbar, dass es sich bei den darzulegenden Aufwendungen um überdurchschnittliche Aufwendungen handelte. Dabei hatten Aufwendungen, die durch Benützungsgebühren oder Fremdenverkehrsabgaben abgedeckt waren, außer Betracht zu bleiben. Allgemeine Ausführungen etwa zur regionalen oder wirtschaftlichen Stellung einer Gemeinde und den Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen reichten dagegen nicht hin, den Höchstsatz zu begründen.

Da die Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee ebenfalls das gesetzlich vorgesehene Höchstmaß ausschöpften, sollten sie in einem konkreten Anlassfall den gewählten Höchstbetrag nachweislich begründen können. Es sollte jedenfalls erkennbar sein, welcher Art die nicht durch Benützungsgebühren und das Freizeitwohnsitzpauschale abgegoltenen finanziellen Belastungen waren.

### 9.3. Abgabeanpassungen

Eine Gemeinde hatte meist jährlich zu entscheiden, ob und in welchem Ausmaß sie ihre Abgaben anpasste. Die Änderung der Abgabenhöhe hatte der jeweilige Gemeinderat zu beschließen.

<sup>67</sup> Vgl. VfGH 07.03.2022, V 54/2021 (Wörgl) und V 157/2021 (Kufstein).

Jährliche Abgabeanpassungen	Der LRH stellte fest, dass die Abgaben in allen Vergleichsgemeinden im überprüften Zeitraum jährlich angepasst wurden. Die Erhöhungen waren meist indexbezogen (VPI) oder erfolgten entsprechend den vorgegebenen Mindestgebühren.
Beschlussfassung mit Verordnung	Die Gemeinden Schönberg im Stubaital und St. Johann in Tirol verwendeten die vom Land Tirol den Gemeinden zur Verfügung gestellte Musterverordnung. Die beiden Gemeinden ließen die entsprechend angepasste Verordnung vom Gemeinderat beschließen und machten diese anschließend gemäß § 60 TGO an der Amtstafel kund.
Beschlussfassung ohne Verordnung	Die Gemeinden Stams und Walchsee hatten allfällige Abgabeanpassungen zwar durch Beschluss des Gemeinderates, aber ohne Änderungen der diesbezüglichen Verordnungen, vorgenommen. Diese Vorgangsweise beruhte auf der verbreiteten Rechtsauffassung, dass der Beschluss des Gemeinderates über die Gebührenfestsetzung Verordnungscharakter hatte.

Empfehlung an die Gemeinden Stams und Walchsee	Der LRH empfahl im Sinne der Rechtssicherheit den Gemeinden Stams und Walchsee, Abgabeanpassungen im Verordnungsweg zu beschließen. Dadurch sollte sichergestellt werden, dass die Gebührensätze für die Gemeindebürger nachvollziehbar geändert wurden und bei entsprechender Kundmachung auch verbindlich in Geltung standen.
--	---

*Stellungnahme Gemeinde Walchsee*      *Über die zur Verfügung gestellte Musterverordnung wurden auch alle Gebühren (wie z.B. Kanal, Wasser, ...) adaptiert.*

#### 9.4. Erträge aus baurelevanten Abgaben

Die Höhe der Abgabenerträge war im Wesentlichen abhängig von der Anzahl und der Größe der Bauvorhaben. Die Erträge waren daher jedes Jahr unterschiedlich hoch. Aus diesem Grund ermittelte der LRH den Durchschnitt der vereinnahmten Abgaben der Jahre 2020 bis 2022.

Übersicht      Nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Abgabenerträge der letzten drei Jahre für die Vergleichsgemeinden:

Tab. 23: Durchschnittliche Abgabenerträge 2020 bis 2022 (Beträge in €; Quelle: Vergleichsgemeinden)

Abgabenart	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee
Erschließungsbeitrag	34.702	819.135	68.178	368.565
Wasseranschlussgebühr	13.923	203.055	8.041	42.663
Kanalanschlussgebühr	34.173	587.424	37.657	235.611
Freizeitwohnsitzabgabe	31.384	123.823	1.061	85.951
Summe baurelevante Abgaben	114.182	1.733.437	114.937	732.790

**Bewertung** Die Erträge aus baurelevanten Abgaben waren in den Gemeinden St. Johann in Tirol und Walchsee wesentlich höher als in den beiden anderen Vergleichsgemeinden.

Bei den Erschließungsbeiträgen und den Anschlussgebühren war dies vor allem auf die Anzahl der Baubewilligungen und – wie in den vorigen Ausführungen dargestellt – auf das Ausmaß der einzelnen Abgaben zurückzuführen.

Die Freizeitwohnsitzabgabe hatte für die Gemeinden unterschiedliche Bedeutung. Insbesondere Tourismuskommunen wie St. Johann in Tirol und Walchsee mit einem hohen Anteil von Freizeitwohnsitzen konnten durch die Einhebung dieser Abgabe auch höhere Erträge erzielen. Die Erträge aus der Freizeitwohnsitzabgabe waren in beiden Gemeinden deutlich höher als der Landesdurchschnitt (z.B. 2022: € 26.230).

### Subventionen

Der LRH stellte im Zusammenhang mit den Erschließungsbeiträgen und Anschlussgebühren fest, dass die Gemeinden St. Johann in Tirol und Walchsee unter bestimmten Voraussetzungen Subventionen für Neu- und Zubauobjekte gewährten. Damit wurde indirekt ein Teil der vorgeschriebenen Erschließungsbeiträge sowie Wasser- und Kanalanschlussgebühren den BauwerberInnen rückerstattet.

**Übersicht** Analog zu den Abgaben ermittelte der LRH den Durchschnitt der ausbezahlten Subventionen in den Jahren 2020 bis 2022.

Nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Subventionen der letzten drei Jahre für die Vergleichsgemeinden:

Tab. 24: Durchschnittliche Subventionen 2020 bis 2022 (Beträge in €; Quelle: Vergleichsgemeinden)

Subventionsarten	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee
Wohnbauförderung	0	38.769	0	12.930
Landwirtschaftsförderung	0	70.408	0	0
Wirtschaftsförderung	0	133.242	0	60.804
Summe Subventionen	0	242.419	0	73.735

**St. Johann in Tirol** Basis für die Subventionen der Marktgemeinde St. Johann in Tirol waren Subventionsrichtlinien, die der Gemeinderat am 20.12.2022 neu erlassen hatte. Antragsberechtigt waren demnach natürliche Personen, Gewerbebetriebe und gemeinnützige Wohnbauträger. Die Förderungshöhe war gedeckelt (z.B. beim Erschließungsbeitrag mit € 65 je m<sup>2</sup> bis zu einer maximalen Wohnnutzfläche von 150 m<sup>2</sup>).

Während bei natürlichen Personen und Gewerbebetrieben ein Antrag sowie ein Hauptwohnsitz bzw. ein Gewerbebetrieb von mindestens fünf Jahren in St. Johann in Tirol Voraussetzung waren, erhielten die gemeinnützigen Wohnbauträger die Subventionen ohne Antrag sofort von Amts wegen ausbezahlt. Natürliche Personen konnten die Subventionen bis zum Ablauf von zehn Jahren nach Wasser- und Kanalanschluss bzw. Bauvollendung beantragen. Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol sah die gewährten Subventionen u.a. als eine Maßnahme für leistbares Wohnen.

Das Ausmaß einer Subvention konnte im Einzelfall mitunter sehr hoch sein. Beispielsweise erhielt ein gemeinnütziger Wohnbauträger für den Neubau einer Wohnanlage mit 32 Wohneinheiten eine Subvention zum Erschließungsbeitrag iHv € 154.202, sodass sich der mit Bescheid vom 31.3.2023 vorgeschriebene Erschließungsbeitrag auf € 1.715 reduzierte.

#### Walchsee

Der Gemeinderat von Walchsee beschloss zuletzt am 26.6.2006 eine Wohnbauförderungsrichtlinie, wonach die Gemeinde auf Antrag die Errichtung und Vergrößerung von Wohnungen durch die Gewährung von Zuschüssen förderte. Die Förderungen waren an bestimmte personen- und wohnungsbezogene Voraussetzungen (z.B. österreichische Staatsbürgerschaft, ordentlicher Wohnsitz in Walchsee seit mindestens fünf Jahren, Mindestgröße der Wohnung 60 m<sup>2</sup>) gebunden. Das Förderungsausmaß war abhängig von der Nutzfläche (höchstens 150 m<sup>2</sup>) pauschal mit € 23,26 je m<sup>2</sup> bzw. in verdichteter Bauweise mit € 26,89 je m<sup>2</sup> bemessen.

Weiters beschloss der Gemeinderat von Walchsee zuletzt am 26.11.2001 eine Wirtschaftsförderungsrichtlinie, wonach die Gemeinde auf Antrag einen Zuschuss zu den Baukosten einer Betriebsstätte förderte. Das Förderungsausmaß war abhängig von der Baumasse und einem festgelegten Fördersatz.

Beiden Subventionen war gemeinsam, dass sie zurückzuzahlen waren, wenn innerhalb von zehn Jahren nach Auszahlung die Voraussetzungen für die Gewährung der Förderung wegfielen. Beide Richtlinien sahen keine Einkommens- bzw. Gewinn Grenzen vor.

Die Wohnbau- und Wirtschaftsförderungen hatte der Gemeindevorstand entsprechend den Richtlinien beschlossen. Eine Ausnahme bildete eine Subvention an eine örtliche Genossenschaft, die aufgrund des Beschlusses des Gemeindevorstandes vom 8.2.2021 eine Förderung iHv € 100.000 erhielt. Nach der Förderungsrichtlinie standen ihr € 45.000 zu.

#### Bewertung

Es lag im Ermessen der Gemeinde, Subventionen zu gewähren und deren Höhe festzulegen. Unter Berücksichtigung der Subventionen relativierte sich jedenfalls in den Gemeinden St. Johann in Tirol und Walchsee das Ausmaß der relativ hohen Erschließungsbeiträge und Anschlussgebühren, die im Zuge eines Bauvorhabens anfielen.



Beide Gemeinden wollten durch die gewährten Subventionen Lenkungseffekte (z.B. keine Freizeitwohnsitznutzung, leistbares Wohnen) erreichen, indem sie bestimmte Voraussetzungen für die Subventionen festlegten.

Kritisch beurteilte der LRH die in der Wohnbauförderungsrichtlinie der Gemeinde Walchsee festgelegte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit. Dies erkannte offensichtlich auch der Gemeindevorstand am 26.1.2022, als er entgegen der Richtlinie, aber im Sinne des Diskriminierungsverbots einer deutschen Staatsbürgerin eine Subvention gewährte.

Empfehlung an die Gemeinde Walchsee	Der LRH empfahl der Gemeinde Walchsee, die Bestimmungen in den Förderungsrichtlinien über die Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit zu beseitigen.
-------------------------------------	---

## 10. Verwaltung eigener baulicher Anlagen

Aufgaben einer Gemeinde	Als Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge gehörte das Bereitstellen von Infrastruktureinrichtungen zu den wesentlichen Aufgaben einer Gemeinde. Der LRH betrachtete die hierfür erforderlichen baulichen Anlagen der Vergleichsgemeinden, getrennt nach Hochbau und Tiefbau.
-------------------------	---

### 10.1. Hochbau

Gebäudebereich	Die baulichen Anlagen des Hochbaus umfassten im Wesentlichen den Gebäudebereich <sup>68</sup> . Neben dem Errichten und Erhalten der Gebäude waren dabei insbesondere energetische Maßnahmen wie Sanierungskonzepte erstellen, Photovoltaik-Anlagen errichten und eine Energiebuchhaltung (zum Aufzeigen von Einsparpotenzialen) führen sehr wichtig.
----------------	---

#### 10.1.1. Übersicht Gebäudebestand

Erhebung	Der LRH erhob bei den Vergleichsgemeinden den Bestand und Zustand der Gemeindegebäude. Weiters ermittelte er die Energieträger für die Raumwärme und die bis Ende 2023 auf den Dächern errichteten Photovoltaik-Anlagen. Der LRH legte den Schwerpunkt auf konditionierte Gebäude <sup>69</sup> .
----------	---

<sup>68</sup> Andere bauliche Anlagen wie z.B. Parkdecks, Splitt- und Salzsilos wurden hier nicht genauer betrachtet.

<sup>69</sup> Konditionierte Gebäude waren Gebäude, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet wurden (Quelle: OIB-Richtlinien, Begriffsbestimmungen Ausgabe Mai 2023).

### Schönberg im Stubaital

Übersicht Der Gebäudebestand der Gemeinde Schönberg im Stubaital setzte sich aus fünf konditionierten Gebäuden, zwei Lagergebäuden (Tirolerhaus, Feuerwehrgerätehaus) und einer Totenkapelle zusammen.

Tab. 25: Konditionierte Gebäude der Gemeinde Schönberg im Stubaital (Quelle: Gemeinde Schönberg im Stubaital)

Gebäude	Baujahr/Maßnahmen	Energieträger Raumwärme	PV-Anlagen
Domanighof (Gemeindeamt, Volksschule, Feuerwehr, Veranstaltungssaal, Bücherei)	Baujahr 1708, unter Denkmalschutz, letzte Veränderung 2020/21 (Dachsanierung mit Dachdämmung)	Heizöl (Energiekonzept in Ausarbeitung)	-
Kindertraum (Kindergarten/-krippe)	Baujahr ca. 2000	Heizöl (wird bei Energiekonzept für Domanighof berücksichtigt)	20,16 kW <sub>p</sub> <sup>70</sup>
Musikpavillon (Probelokal Musikkapelle)	Baujahr ca. 1985	Heizöl (Versorgung über Kindertraum)	-
Bau- und Recyclinghof	Baujahr 2004/05, Zubau von Pressraum für Obst- und Gartenbauverein 2022	Erdgas (nur Aufenthaltsraum)	41,25 kW <sub>p</sub>
Sportkabinen Fußballplatz	Baujahr 1983/84 (Neubau geplant 2024)	Flüssiggas	-

Domanighof Der Domanighof im Ortszentrum war das größte Gebäude der Gemeinde Schönberg im Stubaital und beherbergte u.a. das Gemeindeamt. Das aus dem 16. Jahrhundert stammende Objekt stand unter Denkmalschutz. Folglich hatten Sanierungsmaßnahmen im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt zu erfolgen und unterlagen gewissen Beschränkungen. Damit sollte sichergestellt werden, dass nur denkmalverträgliche Veränderungen am Objekt durchgeführt wurden.

### St. Johann in Tirol

Übersicht Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol hatte in Summe 18 konditionierte Gebäude in ihrem Eigentum sowie den Recyclinghof und zwei WC-Anlagen.

<sup>70</sup> Kilowattpeak (kW<sub>p</sub>) ist die Maßeinheit für die maximale Leistung der Photovoltaikmodule unter Standardbedingungen.

Tab. 26: Konditionierte Gebäude der Marktgemeinde St. Johann in Tirol (Quelle: Marktgemeinde St. Johann in Tirol)

Gebäude	Baujahr/Maßnahmen	Energieträger Raumwärme	PV-Anlagen
Schul- und Kommunalzentrum (inkl. Gemeindeamt)	Baujahr 1951/2006, seither energetische Maßnahmen (Fenstertausch, Dämmung Fassade und oberste Geschosßdecke)	Fernwärme	-
KIM Kinderbetreuungs-zentrum	Baujahr 2021	Fernwärme	29,25 kW <sub>p</sub>
Kindergarten Neubauweg	Baujahr 1994 (Erweiterung geplant)	Fernwärme	-
Volksschule	Baujahr 1957 (Aufstockung Westtrakt geplant)	Fernwärme	-
Volksschule Jodler	Baujahr 1940	Heizöl	-
Mittelschule	Baujahr 1975 (Fenstertausch 2005, Dachsanierung 2009)	Fernwärme	-
Schulhotel Sonnenhof (Tourismusschule)	Baujahr 1971	Fernwärme	-
Zentrum der Jugend	Baujahr 2014	Fernwärme	-
Seniorenheim	Baujahr 1980 (Neubau geplant)	Fernwärme	-
Mehrfamilienhaus Boznerstraße 11 b-e	Baujahr 1972 (Fenstertausch 1996/1999)	Fernwärme	-
Mehrfamilienhaus Weitauweg 20-26	Baujahr 1970 (Fenster-tausch 1993, Isolierung Kellerdecke 2012)	Fernwärme	-
Feuerwehr	Baujahr 1990, Zubau 2023	Fernwärme	-
Musik- und Vereinsheim	Baujahr 1967 (Neubau geplant)	Fernwärme	-
Heimatmuseum	Baujahr 1950	Fernwärme	-
Koasastadion (Vereinsgebäude mit Kantine)	Baujahr 1975 (Neubau geplant)	Fernwärme	-
Panorama Badewelt (Hallenbad)	Baujahr 1975 (mehrere energetische Optimierungsmaßnahmen)	Fernwärme + thermische Solaranlage	171 kW <sub>p</sub>
Liegenschaft Friedhof Almdorf	Baujahr 1972 (Neubau geplant)	Fernwärme	-
Bauhof Altbau (Bürotrakt) und Neubau (Lagerhallen)	Baujahr 1970/2020 (für Altbau Sanierungskonzept erstellt 2023)	Fernwärme	14,96 kW <sub>p</sub>

**Großer Gebäudebestand** Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol hatte – bedingt durch ihre Größe – einen wesentlich größeren Gebäudebestand als die anderen drei Vergleichsgemeinden. Die Bausubstanz einzelner Gebäude war teilweise alt. Es wurden jedoch laufend verschiedene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Gemeinde plante auch mehrere Neu- und Zubauten von Gebäuden.

Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol führte detaillierte Aufzeichnungen über den Gebäudezustand und die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen.

**Stams**

Die Gemeinde Stams verfügte über vier konditionierte Gebäude, das Sportplatzgebäude und den Bauhof.

Tab. 27: Konditionierte Gebäude der Gemeinde Stams (Quelle: Gemeinde Stams)

Gebäude	Baujahr/Maßnahmen	Energieträger Raumwärme	PV-Anlagen
Gemeindeamt	Baujahr 1979 (damals Nutzung als Geschäftsgebäude), Umbau zu Gemeindeamt inkl. energetischer Maßnahmen 2000	Fernwärme	-
Kindergarten, Kinderkrippe (Baurecht)	Baujahr 2015 (Kindergarten), Aufstockung 2023 (Kinderkrippe)	Fernwärme	10 kW <sub>p</sub>
Volks- und Mittelschule	Baujahr 1958 (2008/09 generalsaniert)	Fernwärme	-
Feuerwehr/Vereinshaus	Baujahr 1996/97 (Erweiterung vorgesehen)	Fernwärme	-

**Kindergarten und Kinderkrippe** Die Gemeinde Stams errichtete den Kindergarten und die Kinderkrippe mit Baurecht auf einem Grundstück der Don Bosco Schwestern. Hierzu schlossen die Don Bosco Schwestern als Baurechtsgeberin und die Gemeinde Stams als Bauberechtigte am 11./12.12.2014 einen Baurechtsvertrag ab (vorerst nur zur Errichtung des Kindergartens). Sie vereinbarten eine Laufzeit bis 31.12.2061 und einen Bauzins von € 2.916 pro Jahr (wertgesichert). Im Zuge der Aufstockung des Kindergartens – zur Erweiterung um die Kinderkrippe – erfolgte am 14.6.2023 ein Nachtrag zum ursprünglichen Baurechtsvertrag (Bauzins unverändert).

**Volks- und Mittelschule** Die Gemeinde Stams übertrug im Jahr 2008 die Liegenschaft Gp 2425 sowie die Aufgaben „Errichtung, Verwaltung und Betreuung der Volks- und Mittelschule“ an die Gemeinde Stams Immobilien GmbH & Co KG<sup>71</sup>. Die überwiegend von dieser Gesellschaft in den Jahren 2008 bis 2011 getätigten Investitionen für die Sanierung

<sup>71</sup> Persönlich haftende Gesellschafterin der Gemeinde Stams Immobilien GmbH & Co KG war die Gemeinde Stams Immobilien GmbH. Die Gemeinde Stams war Kommanditistin mit einer Hafteinlage von € 10.000 und allein am Vermögen beteiligt. Die Gemeinde Stams war Alleingesellschafterin der Gemeinde Stams Immobilien GmbH.

der Mittelschule sowie den Neubau der Volksschule und der Musikschule betragen insgesamt 6,0 Mio. €.

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 14.5.2020<sup>72</sup> wurden mit Wirkung vom 31.5.2020 die erwähnte Liegenschaft und die Aufgaben an die Gemeinde Stams rückübertragen. Die Gemeinde Stams übernahm das Sachanlagevermögen der beiden Schulen iHv 4,3 Mio. € und die dafür gewährten Investitionszuschüsse des Landes Tirol iHv 2,9 Mio. € in ihre Vermögensrechnung. In weiterer Folge wurden die beiden Immobiliengesellschaften liquidiert und aufgelöst.

Der LRH bewertet die Rückübertragung der ausgelagerten Immobilien in das Eigentum der Gemeinde Stams positiv. Die Gemeinde konnte dieses (bis 2012) steuerlich begünstigte Ausgliederungsmodell für die Investitionen der Schulen nützen.

### Walchsee

Die Gemeinde Walchsee verfügte über sieben konditionierte Gebäude, sowie ein Skilift-Gebäude, eine Leichenhalle und den ehemaligen – nicht mehr in Verwendung stehenden – Recyclinghof.

Tab. 28: Konditionierte Gebäude der Gemeinde Walchsee (Quelle: Gemeinde Walchsee)

Gebäude	Baujahr/Maßnahmen	Energieträger Raumwärme	PV-Anlagen
Gemeindeamt	Baujahr 2009	Wärmepumpe	23,25 kW <sub>p</sub>
Kindergarten	Baujahr ca. 1990 (Sanierung angedacht)	Heizöl	-
Multifunktionsgebäude (Volksschule und Veranstaltungsstätte)	Baujahr 2017	Wärmepumpe (Grundlast) und Erdgas (Spitzenlast)	-
Feuerwehr	Baujahr 1992, Zubau 2014	Heizöl	-
Fußballplatzkabinen	Baujahr ca. 1999	Heizöl	-
Tennishalle	Baujahr ca. 1980	Flüssiggas und Erdgas	-
Bauhof	Baujahr 2022/23	Pellets	-

Gebäudezustand Die Gebäude der Gemeinde Walchsee waren zu einem großen Teil in einem guten Zustand. Beim Kindergarten war eine Sanierung angedacht.

<sup>72</sup> Die Bezirkshauptmannschaft Imst nahm diesen Beschluss am 13.4.2021 aufsichtsbehördlich zur Kenntnis.

### 10.1.2. Energieausweise

Energieausweis gemäß TBO 2022	Um den energietechnischen Zustand der gemeindeeigenen Gebäude – bzw. generell von öffentlichen Gebäuden – abzubilden, sah die TBO 2022 für Gebäude, in denen mehr als 250 m <sup>2</sup> der konditionierten Brutto-Grundfläche von Behörden genutzt und die regelmäßig von einer großen Anzahl an Personen aufgesucht wurden, die Erstellung eines Energieausweises vor (Ausnahmen vgl. § 23 Abs. 3 TBO 2022).
Energieausweis gemäß EAVG 2012	Neben den Energieausweis-Erfordernissen der TBO 2022 verlangte auch das EAVG 2012 <sup>73</sup> die Vorlage eines Energieausweises, wenn (konditionierte) Gebäude oder Nutzungsobjekte verkauft, vermietet oder verpachtet wurden.
Schönberg im Stubaital	Die Gemeinde Schönberg im Stubaital verfügte nur für den Domanighof über einen Energieausweis, für die restlichen Gebäude lagen keine Energieausweise vor.
St. Johann in Tirol	Bei der Marktgemeinde St. Johann in Tirol fehlten die Energieausweise für das Schul- und Kommunalzentrum, den Kindergarten, die Volksschulen, die Mittelschule, das Schulhotel Sonnenhof, das Seniorenheim und das Schwimmbad.
Sams	In der Gemeinde Sams war kein Energieausweis für das Gemeindeamt sowie das Feuerwehr/Vereinshaus-Gebäude vorhanden.
Walchsee	Der Energieausweis vom Gemeindeamt Walchsee war abgelaufen, darüber hinaus fehlte der Energieausweis für den Kindergarten.
Kritik – fehlende Energieausweise	Der LRH stellte kritisch fest, dass in allen Vergleichsgemeinden zur Zeit der Überprüfung die gemäß TBO 2022 und gegebenenfalls gemäß EAVG 2012 erforderlichen Energieausweise nicht vollständig vorlagen.
<i>Stellungnahme Gemeinde Schönberg im Stubaital</i>	<i>Für den anstelle des früheren Sportkabinengebäudes derzeit in Bau befindlichen Neubau liegt ein Energieausweis vor. Ein Energieausweis für das Kindergartengebäude wird im Rahmen des in Ausarbeitung befindlichen Energiekonzeptes für den Domanighof in Auftrag gegeben.</i>
<i>Stellungnahme Marktgemeinde St. Johann in Tirol</i>	<i>Wir haben am 7. März 2024 für das Schul- und Kommunalzentrum, für den Kindergarten Neubauweg, für die Volksschule Neubauweg, für die Volksschule Jodler und für das Schulhotel Sonnenhof die Erstellung von (Bestands-)Energieausweisen beauftragt. Die Umsetzung dieses Auftrags soll noch 2024 erfolgen.</i>  <i>Das Seniorenheim wird in näherer Zukunft abgebrochen und durch ein Mehrgenerationenhaus ersetzt werden. Das Siegerprojekt für das Mehrgenerationenhaus steht seit Anfang Juli 2024 fest, sodass mit einem zügigen Projektfortschritt zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird für das bestehende Seniorenheim kein Energieausweis mehr eingeholt.</i>

---

<sup>73</sup> Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012), BGBl. I Nr. 27/2012

*Für das Schwimmbad („Panorama-Badewelt“) ist die Erstellung eines Energieausweises in Planung. Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass die „Panorama-Badewelt“ derzeit in Form einer Gesellschaft nach bürgerlichem Recht mit dem Tourismusverband betrieben wird und ganz aktuell (Juli 2024) ein Gesellschaftsvertrag für eine „Panorama Badewelt KG“ auf den Weg gebracht wird (dies aufgrund der Vorschriften von §§ 8 Abs. 3 und 189 UGB). Die weiteren Schritte zur Erstellung des Energieausweises werden von der „Panorama Badewelt KG“ unternommen werden.*

*Hinsichtlich der Mittelschulen 1 und 2 wird das Thema „Energieausweis“ in einer Sprengelbürgermeisterkonferenz zu erörtern sein.*

*Stellungnahme  
Gemeinde  
Walchsee*      *Es sind Umbau- und Sanierungsmaßnahmen beim Kindergarten geplant. Derzeit ist gerade eine PV-Anlage errichtet worden. Der Energieausweis wird mit dem Umbau erstellt.*

Hinweis –  
EU-Richtlinie zur  
Energieeffizienz

Der LRH wies darauf hin, dass ein umfassender und verlässlicher Informationsstand über den gemeindeeigenen Gebäudebestand insbesondere in Hinblick auf die am 20.9.2023 neu erlassene EU-Richtlinie zur Energieeffizienz<sup>74</sup> von Bedeutung war. Diese Richtlinie verpflichtete u.a. die Gemeinden ab Oktober 2025 jährlich 3 % der beheizten/gekühlten Gebäude zu sanieren. Diese Vorgabe umfasste alle Gebäude, die zum 1.1.2024 nicht dem Standard eines Niedrigstenergiegebäudes entsprachen und eine Gesamtnutzfläche von mehr als 250 m<sup>2</sup> aufwiesen. Die Richtlinie sah auch die Möglichkeit eines alternativen Ansatzes (z.B. Heizungsoptimierungen, Monitoring des Energieverbrauchs) vor.

### **10.1.3. Raumwärmeversorgung**

Dem Bereich Wärme (Raumwärme und Warmwasser) kam bei der Strategie des Landes Tirol „Tirol 2050 Energieautonom“<sup>75</sup> eine besondere Bedeutung zu, da fossile Energieträger (z.B. Öl, Gas) in der Wärmebedarfsdeckung noch stark vertreten waren. Demnach war die Wärmeversorgung langfristig mit Wärme aus erneuerbaren Energiequellen (z.B. Biomasse, Umgebungswärme) zu decken.

Für die gegenständliche Prüfung war es daher von Interesse, welche Energieträger die Gemeinden für die Raumwärmeversorgung verwendeten.

Schönberg  
im Stubaital

In der Gemeinde Schönberg im Stubaital erfolgte die Raumwärmeversorgung der Gebäude noch zu einem großen Teil (Domanighof, Kindergarten/-krippe, Musikpavillon) mit Heizöl. Für den Domanighof war zur Zeit der Überprüfung ein Energiekonzept in Ausarbeitung. Dieses sollte auch den Kindergarten/die Kinderkrippe und den Musikpavillon in Bezug auf die Wärmeversorgung mitberücksichtigen.

<sup>74</sup> Richtlinie (EU) 2023/1791 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. September 2023 zur Energieeffizienz und zur Änderung der Verordnung (EU) 2023/955 (Neufassung), ABl Nr. L 231.

<sup>75</sup> Das Projekt wurde von der Tiroler Landesregierung im Jahr 2014 gestartet. Vgl. auch die Regierungsprogramme 2018 – 2023 und 2022 – 2027 der Tiroler Landesregierung. Demnach sollte Tirol bis zum Jahr 2050 energieautonom werden. Der Energiebedarf sollte halbiert und zugleich der Anteil an erneuerbarer Energie sukzessive erhöht werden.

Bei den Sportkabinen am Fußballplatz – Raumwärme zur Zeit der Überprüfung mit Flüssiggas – sah die Gemeinde im Jahr 2024 einen Ersatz durch einen Neubau vor. Der Bau- und Recyclinghof war an das Gasnetz angeschlossen. Da nur ein Aufenthaltsraum beheizt wurde, war der Verbrauch allerdings sehr gering.

St. Johann in Tirol Mit Ausnahme der Volksschule Jodler (Energieträger: Heizöl) erfolgte die Bereitstellung der Raumwärme bei allen Gebäuden der Marktgemeinde St. Johann in Tirol über das kommunale Fernwärmenetz. Die Fernwärme setzte sich zusammen aus:

- Abwärme eines ortsansässigen Holzverarbeitungsunternehmens,
- Biomasse und
- Spitzenlastkesseln mit fossilen Energieträgern.

Der Anteil an erneuerbaren Energien in der Fernwärme lag bei über 80 %.

Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol führte detaillierte Aufzeichnungen über umgesetzte und geplante Energieoptimierungen.

Sams Die Gebäude der Gemeinde Sams befanden sich in einem guten energetischen Zustand. Die Raumwärme wurde für alle konditionierten Gemeindegebäude über die Fernwärme bereitgestellt. Diese wurde von der Fernwärme Sams GmbH<sup>76</sup> aus Holzhackschnitzeln erzeugt. Die Gemeinde Sams war somit die einzige Vergleichsgemeinde, in der alle kommunalen Gebäude mit erneuerbaren Energiequellen versorgt wurden.

Walchsee Die Gemeinde Walchsee bezog die Raumwärme im Gemeindeamt und im Multifunktionsgebäude über eine Wärmepumpe (im Multifunktionsgebäude nur die Grundlast) sowie im Bauhof über Pellets. Die restlichen konditionierten Gemeindegebäude nutzten entweder Erdgas, Flüssiggas oder Heizöl. Für das Kindergartengebäude war eine Sanierung vorgesehen. Die Gemeinde hatte kein langfristig ausgelegtes Sanierungskonzept für ihren Gebäudebestand – insbesondere in Bezug auf den Ausstieg aus fossilen Energieträgern.

Bewertung Der Ausstieg aus den fossilen Energieträgern Öl und Gas war eines der zentralen energiepolitischen Ziele des Landes Tirol. Durch die Verwendung von erneuerbaren Energieressourcen wie Holz, Umgebungswärme, Abwärme usw. konnten vor allem die Gemeinden eine Vorbildfunktion einnehmen.

Die Vergleichsgemeinden deckten ihren Wärmebedarf auf unterschiedliche Weise. Die Gemeinden St. Johann in Tirol und Sams stellten bei ihren Gebäuden die Heizsysteme auf erneuerbare Energieträger um. Bei den beiden anderen Vergleichsgemeinden waren diesbezüglich noch weitere Maßnahmen notwendig.

---

<sup>76</sup> Der Stift Sams war der Hauptgesellschafter der Fernwärme Sams GmbH (Anteil von 95 %). Die Gemeinde Sams hielt einen Anteil von 4 % und eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung 1 %.



Empfehlung an die Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee

Der LRH empfahl den Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee ihre Heizsysteme mit Erdöl, Erdgas oder Flüssiggas auf erneuerbare Energieträger umzustellen.

Dabei sollte im Sinne eines ganzheitlichen Energiekonzeptes für das Gesamtgebäude die Umstellung des Heizsystems in Kombination mit weiteren Sanierungsmaßnahmen, z.B. an der Gebäudehülle, untersucht werden.

#### 10.1.4. Photovoltaik-Anlagen

In Tirol war in den letzten Jahren ein deutlicher Anstieg bei Photovoltaik-Anlagen festzustellen. Der mit diesen Anlagen erzeugte Strom konnte für den Eigenbedarf eingesetzt oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Wie viele andere Tiroler Gemeinden nutzten diese Möglichkeit auch die Vergleichsgemeinden.

Schönberg  
im Stubaital

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 5.7.2022 ließ die Gemeinde Schönberg im Stubaital die zwei Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern des Kindergartens und des Bau- und Recyclinghofes (Gesamtleistung ca. 61 kW<sub>p</sub>) errichten. Bei dem unter Denkmalschutz stehenden Domanighof fanden erste Abstimmungsgespräche mit dem Bundesdenkmalamt wegen der Photovoltaik-Anlage auf dessen Dach statt. Der Gemeinderat fasste diesbezüglich am 21.9.2023 einen Grundsatzbeschluss, im unteren Bereich des Daches (Vordach Feuerwehr/Volksschule) eine 20 kW<sub>p</sub>-Anlage zu errichten. Laut Auskunft des Bürgermeisters war im Jahr 2024 eine genauere Prüfung geplant und sollte dieses Projekt frühestens im Jahr 2025 realisiert werden.

St. Johann in Tirol

Zur Zeit der Überprüfung waren bei drei Gebäuden der Marktgemeinde St. Johann in Tirol - KIM Kinderbetreuungszentrum (Neubau 2021), Panorama Badewelt (Hallenbad) und Bauhof - Photovoltaik-Anlagen auf deren Dachflächen errichtet (Gesamtleistung ca. 215 kW<sub>p</sub>).

Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol erarbeitete seit dem Jahr 2021 für alle Gemeindegebäude eine interne Machbarkeitsstudie bezüglich Photovoltaik-Anlagen. Dementsprechend sollte der Ausbau weiterer Photovoltaik-Anlagen sukzessive erfolgen.

Außerdem plante die Gemeinde, im Jahr 2024 eine „Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft“ zu gründen. Darin sollten alle Gemeindegebäude mit Photovoltaik-Anlagen und das gemeindeeigene Wasserkraftwerk eingebunden werden.

**Stams** Die einzige Photovoltaik-Anlage der Gemeinde Stams befand sich auf dem Dach der Kinderkrippe (Leistung ca. 10 kW<sub>p</sub>). Als Basis für den weiteren Photovoltaik-Ausbau beauftragte die Gemeinde Stams im Jahr 2023 eine Potenzialanalyse. Diese sollte die Erträge und Kosten folgender Optionen untersuchen:

- Dachfläche Gemeindeamt,
- Dach- und Fassadenflächen von Volks- und Mittelschule sowie
- Dachfläche Feuerwehr/Vereinshaus.

In Verbindung mit dem weiteren Photovoltaik-Ausbau überlegte die Gemeinde Stams, eine „Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft“ mit der Volks- und Mittelschule, dem Feuerwehr-/Vereinshaus sowie eventuell dem Gemeindeamt zu gründen.

**Walchsee** Der Gemeinderat von Walchsee fasste am 27.10.2020 den Grundsatzbeschluss, Konzepte für Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern von Gemeindegebäuden erstellen zu lassen. Unter Berücksichtigung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung errichtete die Gemeinde die erste Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Gemeindeamtes. Außerdem beschloss der Gemeinderat am 21.9.2023, weitere Anlagen sukzessive auf den Dächern des Kindergartens und der Mehrzweckhalle im Jahr 2024 errichten zu lassen. Die Gesamtleistung sollte ca. 149 kW<sub>p</sub> betragen.

**Bewertung** Der Ausbau von Photovoltaik auf den Dächern von kommunalen Gebäuden lag im öffentlichen Interesse. Die Dächer boten ideale Standorte für Photovoltaik-Anlagen, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden mussten.

Die Erhebungen in den Vergleichsgemeinden zeigten, dass alle Vergleichsgemeinden bereits Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern ihrer Gebäude angebracht hatten. Potenziale für weitere Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern von kommunalen Gebäuden waren jedoch noch vorhanden.

**Empfehlung an alle Vergleichsgemeinden** Der LRH empfahl allen Vergleichsgemeinden, ihr bisheriges Bestreben, Photovoltaik-Anlagen (oder thermische Solaranlagen) auf den Dächern von kommunalen Gebäuden zu errichten, unter Berücksichtigung der Machbarkeit fortzuführen.

*Stellungnahme Marktgemeinde St. Johann in Tirol* Auch diesem Ziel stehen wir ausgesprochen offen gegenüber.  
In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere bisher errichteten Photovoltaik-Anlagen beim Feuerwehrgebäude, bei der „Panorama-Badewelt“, bei der Kinderkrippe und Kindergarten KIM (Kinder im Mittelpunkt) St. Johann in Tirol, beim Bauhof und bei der Volksschule Neubauweg.

Die Photovoltaik-Anlage beim Feuerwehrgebäude wurde erst kürzlich im Frühling 2024 errichtet. Beim Ausbau der bestehenden Anlage bei der „Panorama-Badewelt“ konnten wir deren Leistung beinahe verdoppeln.

*Die Erträge aus diesen Photovoltaik-Anlagen (sowie aus unserem Wasserkraftwerk) sind zum Teil im Rahmen des Projekts „Energiemonitoring St. Johann in Tirol“ im Internet unter der URL <https://energiemonitoring-stjohann.hub.arcgis.com/> öffentlich einsehbar.*

*Es freut uns, dass wir für unser Projekt „Energiemonitoring St. Johann in Tirol“ beim Verwaltungspreis 2023 in der Kategorie „Ökologische Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Klimaschutz“ ausgezeichnet worden sind. Siehe für Details: [https://www.verwaltungspreis.gv.at/Energiemonitoring\\_St\\_Johann\\_in\\_Tirol](https://www.verwaltungspreis.gv.at/Energiemonitoring_St_Johann_in_Tirol).*

### **10.1.5. Energiebuchhaltung und Energieraumplanung**

Energie-  
buchhaltung

In einer Energiebuchhaltung wurden grundsätzlich Daten über die eigene Energieerzeugung sowie den Verbrauch der eigenen Gebäude und Anlagen für Elektrizität, Raumwärme, Warmwasser und Wasser aufgezeichnet.

Mit systematisch aufgezeichneten und ausgewerteten Daten konnte der Energieverbrauch aller kommunalen Gebäude und Anlagen ermittelt, die Hauptverbräuche ausfindig gemacht und Einsparungspotenziale identifiziert werden. Damit standen den Gemeinden Grundlagen zur Verfügung, um den Energieverbrauch optimieren, das Nutzerverhalten nachhaltig verändern oder Entscheidungen über Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen treffen zu können.

Schönberg  
im Stubaital

Die Gemeinde Schönberg im Stubaital führte seit dem Jahr 2021 eine Energiebuchhaltung (eingeführt im Rahmen der Klima- und Energie-Modellregion „Zukunft Stubaital“). Die Daten – Strom, Wasser, Gas und Heizöl – wurden idR jährlich abgelesen und in einem eigenen Software-Produkt erfasst.

St. Johann in Tirol

Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol führte mehrere Maßnahmen im Gebäudebereich durch:

- **Energiebuchhaltung/-monitoring:** Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol erfasste seit September 2022 die erzeugte Energie aus den PV-Anlagen und der Wasserkraft sowie die Energieverbräuche aller Gemeindegebäude (Strom, Wärme und Wasser). Dies erfolgte automatisiert mit einem Echtzeitmesssystem im 15-Minuten-Takt. Die gewonnenen Daten dienen als Planungsgrundlage und zur Evaluierung von Energiesparmaßnahmen. Zusätzlich leisteten sie einen Beitrag zur Bewusstseinsbildung der Bevölkerung, in dem die Messwerte auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht wurden. Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol erhielt für ihr Energiemonitoring eine Auszeichnung beim Österreichischen Verwaltungspreis 2023<sup>77</sup>.

<sup>77</sup> Der Österreichische Verwaltungspreis wurde vom Bundesministerium Kunst, Kultur, öffentlicher Dienst und Sport veranstaltet und prämierte Innovations- und Kooperationsprojekte von Bund, Ländern und Gemeinden.

- **Energieraumplanung:** In einem Fernwärme-Ausbauplan erhob die Markt-gemeinde St. Johann in Tirol die Möglichkeiten zur Netzerweiterung und stellte diese grafisch dar. Zusätzlich erfasste sie Photovoltaik- und Wärme-pumpenpotenziale.
- **Klimafahrplan/Sanierungskonzept:** Im Rahmen des Projekts „EnerPHit-for-2040“ des Klima- und Energiefonds (Projektlaufzeit: 16.1.2023 - 15.7.2024) arbeitete die Markt-gemeinde St. Johann in Tirol zusammen mit den Pro-jektpartnern – u.a. Universität Innsbruck – an der Entwicklung eines Klima-fahrplans (Ziel: Klimaneutralität bis 2040 gemäß Regierungsübereinkom-men für die Jahre 2020 bis 2024 der Bundesregierung). Im ersten Schritt erfolgte die Erstellung eines Sanierungskonzeptes für die Panorama Bade-welt – dem größten Energieverbraucher unter den Gemeindegebäuden.

**Stams** Die Gemeinde Stams führte ebenfalls eine Energiebuchhaltung. Dazu las ein Ge-meindebediensteter die Zählerstände monatlich ab und übermittelte die Daten an die Energieagentur Tirol. Die Energieverbräuche wurden in einem Tool der Energie-agentur Tirol erfasst. Der Gemeindebedienstete setzte - aufbauend auf diesen Auf-zeichnungen - Einsparungsmaßnahmen in kleinerem Umfang selbständig um.

**Walchsee** Die Gemeinde Walchsee führte zur Zeit der Überprüfung keine Energiebuchhal-tung.

**Bewertung** Die Ausführung und Qualität der Energiebuchhaltungen variierte in den Vergleichs-gemeinden stark. Der LRH bewerte die detaillierten Aufzeichnungen und die darauf aufbauenden Analysen der Markt-gemeinde St. Johann in Tirol als besonders positiv und innovativ. Zusätzlich zur Energiebuchhaltung erstellte diese Gemeinde eine Energieraumplanung und entwickelte einen Klimafahrplan.

**Empfehlung an die Gemeinde Walchsee** Der LRH empfahl der Gemeinde Walchsee eine Energiebuchhaltung einzuführen. Dadurch könnten der Energiebedarf aller kommunalen Gebäude und Anlagen er-mittelt, Hauptverbraucher ausfindig gemacht und Einsparungspotenziale identifi-ziert werden.

*Stellungnahme Gemeinde Walchsee* Eine gemeinsame Energiebuchhaltung ist über den Planungsverband 28 ange-dacht. Die Leaderregion KUUSK ist da ebenfalls unterstützend beteiligt.

**10.1.6. Vermietungen und Verpachtungen von Gemeinderäumlichkeiten**

**Einnahmen im Vergleich** Die Vergleichsgemeinde hatten einzelne Gebäude, Gemeindewohnungen oder be-trieblich genutzte Räumlichkeiten an Dritte vermietet oder verpachtet.

In der folgenden Tabelle sind die jährlichen Miet- und Pachterträge der Vergleichs-gemeinden im Zeitraum 2020 bis 2022 dargestellt:

Tab. 29: Miet- und Pachterträge 2020 bis 2022  
 (Beträge in €; Quelle: Rechnungsabschlüsse der Gemeinden, Darstellung LRH)

Jahr	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Sams	Walchsee
2020	55.067	509.881	3.420	32.332
2021	32.418	576.995	4.180	35.206
2022	33.505	549.573	4.050	41.040

Schönberg  
im Stubaital

Die Gemeinde Schönberg im Stubaital vermietete ein Geschäftslokal und vier Wohnungen im alten Gemeindehaus (unbefristete Mietverträge aus den 1980er und 1990er Jahren), das im Jahr 2022 abgerissen wurde. Die Mieterinnen sollten nach Fertigstellung (geplant 2024) des auf dem gleichen Areal neu entstehenden Projektes eines gemeinnützigen Wohnbauträgers dorthin übersiedeln. Für die Übergangszeit mietete die Gemeinde drei Ersatzquartiere an. In diesen brachte sie drei Mieterinnen zu den Konditionen ihres ursprünglichen Mietvertrages unter. Die beiden anderen Mieterinnen übersiedelten in den gemeindeeigenen Domanighof.

Im Jahr 2023 hatte einen der beiden Mietgegenstände im Domanighof eine neue Mieterin übernommen. Die Gemeinde schloss hierfür ein auf drei Jahre befristetes Mietverhältnis ab (mit Wertsicherung des Mietzinses).

Zusätzlich vermietete die Gemeinde Schönberg im Stubaital Räumlichkeiten im Domanighof stundenweise.

St. Johann in Tirol

Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol vermietete/verpachtete 64 Wohneinheiten sowie neun weitere Gebäude/Gebäudeteile. Für den Mietzins war eine Wertsicherung vereinbart. Zusätzlich vermietete sie mehrere Räumlichkeiten stunden-, tage- oder wochenweise, z.B. Schulräume, Turnsaal und Veranstaltungssaal.

Etwa die Hälfte der Mieterträge erwirtschaftete die Gemeinde mit zwei Wohnanlagen, in der sich 56 Gemeindewohnungen befanden. Die Hausverwaltung übernahm ein gemeinnütziger Wohnbauträger.

Sams

Die Gemeinde Sams vermietete ein Geschäftslokal im Erdgeschoß des Gemeindeamtes. Sie schloss dafür einen auf drei Jahre befristeten Mietvertrag ab (mit Wertsicherung des Mietzinses).

Walchsee

Die Gemeinde Walchsee vermietete eine Gemeindewohnung (im obersten Stock des Gemeindeamtes) sowie Räumlichkeiten in der Volksschule an eine private Kinderkrippe. Darüber hinaus verpachtete sie die Tennishalle.

Für die Gemeindewohnung schloss die Gemeinde einen befristeten Mietvertrag mit Wertsicherung des Mietzinses ab. Bei der Tennishalle handelte es sich ebenfalls um ein befristetes Vertragsverhältnis, jedoch mit einer sehr langen Laufzeit (bis 31.12.2043). Für den Mietzins war eine Wertsicherung vereinbart.

**Bewertung** Das Ausmaß der Miet- und Pachterträge war in den Vergleichsgemeinden sehr unterschiedlich. Dies war im Wesentlichen auf die Gemeindegröße (Bevölkerung) und die Anzahl der vermieteten Gemeindewohnungen zurückzuführen.

Der LRH bewertete positiv, dass die Gemeinden Schönberg im Stubaital und St. Johann in Tirol ihre nicht ausgelasteten Gemeinderäumlichkeiten kurzfristig vermieteten (z.B. stundenweise). Sie konnten damit zusätzliche Erträge erwirtschaften (Schönberg im Stubaital: ca. € 5.000 p.a., St. Johann in Tirol: ca. € 100.000 p.a.).

## **10.2. Tiefbau**

**Aufgaben** Die Gemeinden hatten auch technische Infrastruktureinrichtungen wie Gemeindestraßen, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Breitbandnetze usw. bereitzustellen. Die Vergleichsgemeinden hatten im überprüften Zeitraum insbesondere Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen zu erneuern oder zu erweitern sowie Gemeindestraßen zu sanieren.

### **10.2.1. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

**Ziele** Die grundlegende Aufgabe der kommunalen Siedlungswasserwirtschaft bestand darin,

- eine ununterbrochene Versorgung mit hochqualitativem Trinkwasser sowie
- eine funktionierende Abwasserentsorgung unter Berücksichtigung von Grundwasserschutz, Gewässerreinigung und Gesundheitsfürsorge

sicherzustellen.

Die Instandhaltung und die regelmäßigen Überprüfungen (z.B. einfache Sichtprüfungen, Kamerabefahrungen) der kommunalen Netze gehörten ebenfalls zu den wesentlichen Aufgaben der Gemeinden.

Das digitale Leitungsinformationssystem (kurz: LIS) war ein geeignetes Steuerungsinstrument für Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen. Es lieferte Informationen zur Lage und Art sowie Beschaffenheit der Anlagenteile des Leitungszuges und diente als Basis für zukünftige Entscheidungen. Beispielsweise konnte mit diesem System der optimale Zeitpunkt von Instandhaltungsmaßnahmen und der damit verbundene Kostenaufwand bestimmt sowie eine optimale Betriebsführung und bedarfsgerechte Wartung sichergestellt werden.

Der Bund und das Land Tirol unterstützten Gemeinden mit einer Förderung, wenn sie ein digitales Leitungsinformationssystem erstellten.

Netzlängen im Vergleich In der folgenden Tabelle sind die Hauptnetzlängen der Leitungsnetze der Vergleichsgemeinden dargestellt:

Tab. 30: Hauptnetzlängen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (in km; Quelle: Vergleichsgemeinden)

Netzlängen	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Sams	Walchsee
Wasserleitungen	26	81	30	22
Abwasserleitungen	20	102	27	46

### Wasserversorgung

Schönberg im Stubaital

Die Gemeinde Schönberg im Stubaital hatte drei voneinander getrennte Wasserversorgungsanlagen, u.zw. für den Dorfkern sowie die beiden Ortsteile Unterberg und Gleins:

- **Dorfkern:** Die Wasserversorgung des Dorfkerns erfolgte über fünf Quellen, die in den Jahren 2018 und 2019 saniert wurden. Diese wenig Wasser führenden Quellen konnten allerdings den Trinkwasserbedarf ca. vier Monate im Sommer nur teilweise decken. Mit einer Verbindung zum Trinkwassernetz der Nachbargemeinde Mieders war jedoch die Wasserversorgungssicherheit ganzjährig sichergestellt.
- **Unterberg:** Die Quelle, die den Ortsteil Unterberg mit Wasser versorgte, lieferte genügend Trinkwasser. Die Gemeinde Schönberg im Stubaital nutzte sie gemeinsam mit der Nachbargemeinde Mutters.
- **Gleins:** Drei sanierungsbedürftige Quellen versorgten den Ortsteil Gleins mit Trinkwasser. Die Gemeinde Schönberg im Stubaital plante, eine neue weitere Quelle zu fassen (= Kalte Wasserquelle) und die drei bisherigen Quellen zu sanieren. Die neue Quelle sollte ausreichend Trinkwasser für Gleins bereitstellen. Ein allfälliger Überschuss könnte in den Dorfkern weitergeleitet werden.

Der Zustand der Wasserleitungen war sehr unterschiedlich:

- **Dorfkern:** Bei den Wasserleitungen zum Dorfkern gab es in den letzten Jahren vermehrt Wasserrohrbrüche. Daher hatte die Gemeinde Schönberg im Stubaital bis Ende 2023 fast alle alten Leitungen durch neue PE-Leitungen (statt Eisenleitungen) ersetzt.
- **Unterberg:** Die Wasserleitungen in Unterberg waren über 50 Jahre alt, sodass ein Austausch erforderlich war.
- **Gleins:** Bei den Wasserleitungen in Gleins bestand zur Zeit der Überprüfung aufgrund des guten Zustands kein Handlungsbedarf.

St. Johann in Tirol	<p>Die Wasserversorgung der Marktgemeinde St. Johann in Tirol erfolgte über Quelfassungen (Rheintalquellen) und Tiefbrunnen (Grundwasser). Die Quellen deckten dabei den Großteil des Trinkwasserverbrauchs ab.</p> <p>Die Wasserversorgung war zwar für die nächsten Jahre gesichert. Aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums rechnete die Gemeinde jedoch mit einem steigenden Trinkwasserbedarf. Sie plante, einen weiteren Tiefbrunnen zu errichten. Die Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer waren zur Zeit der Überprüfung bereits abgeschlossen, im nächsten Schritt sollten Proben genommen werden.</p>
Sams	<p>Die Wasserversorgung der Gemeinde Sams erfolgte über mehrere Quelfassungen. Bis zum Jahr 2023 wurden die beiden Weiler Staudach und Mähmoos von Wasserversorgungsanlagen, die jeweils eine Wassergenossenschaft betrieb, versorgt. Im Dezember 2022 beschlossen beide Wassergenossenschaften, ihre Anlagenteile an die Gemeinde Sams zu übergeben. Der Versorgungsbereich der Gemeinde Sams erweiterte sich damit um diese beiden Weiler.</p> <p>Die Hauptwasserleitungen im Dorfkern waren ca. 40 Jahre alt. Die Leitungen in den Weilern waren in einem neueren Zustand.</p> <p>Der Gemeinderat beschloss am 14.6.2023, zwei Vereinbarungen zur Wasserschiene Silz – Sams abzuschließen. Mit einer Notwasserleitung zwischen dem Weiler Staudach (Gemeinde Sams) und der Nachbargemeinde Silz sollte bei Bedarf Trinkwasser von der Gemeinde Silz nach Sams oder umgekehrt geleitet werden können.</p>
Walchsee	<p>Die Wasserversorgung der Gemeinde Walchsee beruhte im Wesentlichen auf einer einzigen Quelle (Tillmannquelle), die sich auf dem Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Kössen befand. Um die künftige Trinkwasserversorgung zu gewährleisten, plante die Gemeinde einen Tiefbrunnen (Grundwasser) zu errichten. Dieses Projekt war bereits seit vielen Jahren ein Thema. Die ersten Untersuchungen hierzu starteten im Jahr 2006. Bis Ende Oktober 2023 konnte jedoch kein geeigneter Standort für den Tiefbrunnen gefunden werden. Zwei stattgefundenen Probebohrungen waren nicht erfolgreich.</p> <p>Der Ortsteil Durchholzen lag nicht im Versorgungsgebiet der Gemeinde Walchsee. Er wurde von der Wassergenossenschaft Durchholzen mit Trinkwasser versorgt.</p> <p>Das Versorgungsnetz der Gemeinde Walchsee verzeichnete in den letzten Jahren vermehrt Schadensfälle. Diese waren auf das Alter der Leitungen zurückzuführen. Um den Sanierungsbedarf festzustellen, ließ die Gemeinde das gesamte Versorgungsnetz erheben (vgl. Digitales Leitungsinformationssystem).</p>
Empfehlung an die Gemeinde Walchsee	<p>Der LRH empfahl der Gemeinde Walchsee, ihre Bemühungen zur Absicherung der Trinkwasserversorgung fortzuführen.</p>



*Stellungnahme*      *Ein neuer Standort für eine zweite Wasserversorgung (Tiefbrunnen) wurde gefunden. Es hat bereits die Probebohrung stattgefunden. Die Einreichung erfolgte im Juli 2024.*  
*Gemeinde*  
*Walchsee*

### **Abwasserentsorgung**

Schönberg  
 im Stubaital      Die Abwasserentsorgung der Gemeinde Schönberg im Stubaital erfolgte größtenteils im Mischsystem<sup>78</sup> und teilweise im Trennsystem<sup>79</sup>. Um den Zustand des Leitungsnetzes zu erfassen, ließ die Gemeinde Kamerabefahrungen durchführen.

Die Gemeinde Schönberg im Stubaital leitete ihre Abwässer in die Kläranlage Innsbruck ein.

St. Johann in Tirol      Die Abwasserentsorgung der Marktgemeinde St. Johann in Tirol erfolgte teilweise im Mischsystem und teilweise im Trennsystem. Zur Zustandserfassung des Leitungsnetzes fanden Kamerabefahrungen statt. Diese deckten jährlich einen Teilbereich des Leitungsnetzes ab.

Das Reinigen der Abwässer von St. Johann in Tirol (sowie von den Nachbargemeinden Kirchdorf in Tirol und Oberndorf in Tirol) übernahm der Abwasserverband Großsache-Nord mit Sitz in Erpfendorf.

Sams      Mit Ausnahme des Weilers Hauland<sup>80</sup> war das gesamte Gemeindegebiet von Sams abwassertechnisch erschlossen. Das Entwässern des Dorfkerns erfolgte im Mischsystem. Dieses Leitungsnetz war zur Zeit der Überprüfung zu ca. 80 % saniert. Die Weiler Haslach, Thannrain, Windfang, Mähmoos und Staudach entwässerten hingegen im Trennsystem. Diese Leitungen wurden in den 1980er und 1990er Jahren errichtet. Die letzten umfassenden Kamerabefahrungen fanden vor über zehn Jahren statt. Die Gemeinde Sams hatte daher keine aktuellen und flächendeckende, sondern nur punktuelle Informationen über den Zustand des Leitungsnetzes.

Die Gemeinde Sams war – zusammen mit den Gemeinden Roppen, Haiming, Silz, Obsteig, Mötzing und Mieming – Mitglied des Abwasserverbandes Sams und Umgebung. Die Verbandskläranlage befand sich im Gemeindegebiet von Sams.

Walchsee      Die Abwasserentsorgung der Gemeinde Walchsee war ursprünglich im Mischsystem aufgebaut. Spätere Erweiterungen wurden im Trennsystem ausgeführt. Um den Zustand der Leitungen zu erfassen, beauftragte die Gemeinde Kamerabefahrungen.

Das Klärwerk für die Abwässer der Gemeinde Walchsee befand sich in der Gemeinde Kössen und wurde vom Abwasserverband Walchsee-Kössen betrieben.

<sup>78</sup> Ein Mischsystem war ein Ableitungssystem in der Entwässerungstechnik, bei dem alle Abwässer (Schmutz-, Fremd- und Regenwasser) als Mischwasser in einer gemeinsamen Leitung gemischt abgeführt werden.

<sup>79</sup> Beim Trennsystem wurden getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser angelegt.

<sup>80</sup> Der Weiler Hauland war nur am Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

**Bewertung** Der LRH bewertete positiv, dass die Gemeinden Schönberg im Stubaital, St. Johann in Tirol und Walchsee regelmäßig Kamerabefahrungen durchführen ließen. Sie hatten dadurch aktuelle und flächendeckende Informationen über den Zustand des Leitungsnetzes und konnten daraus Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten ableiten.

Das Alter der Kanalleitungen in den Weilern der Gemeinde Stams (ca. 50 Jahre) und die letzten umfassenden Kamerabefahrungen vor über zehn Jahren waren nach Ansicht des LRH Argumente dafür, diese Leitungen auf Zustand, Funktionsfähigkeit und Sicherheit zu prüfen. Eine regelmäßige und ordnungsgemäße Kanalwartung sollte eine lange Funktionsfähigkeit und Lebensdauer der Kanalanlagen gewährleisten.

### **Digitales Leitungsinformationssystem**

**Schönberg im Stubaital** Die Gemeinde Schönberg im Stubaital erfasste ihre Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen in einem digitalen Leitungsinformationssystem. Die Einmessung der Leitungen führte sie selbst durch. Ein beauftragtes Planungsbüro spielte alle zwei bis drei Jahre die Daten in das System ein.

**St. Johann in Tirol** Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol führte seit ca. zehn Jahren ein digitales Leitungsinformationssystem zur Abbildung ihrer Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen. Die Leitungsvermessung und das Erfassen im System führten eigene Bedienstete durch. Die Daten waren daher im Wesentlichen aktuell. Weiters erfasste die Gemeinde auch Rohrbrüche digital. Sie konnte dadurch jene Bereiche identifizieren, in denen Handlungsbedarf bestand (z.B. Austausch alter desolater Leitungen).

**Stams** Die Gemeinde Stams erfasste die Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen digital. Dabei handelte es sich jedoch (nur) um Lagepläne. Sie lieferten keine Informationen über die Leitungstiefen, Zustandsdaten usw. Die Weiterentwicklung zu einem vollumfänglichen digitalen Leitungsinformationssystem war in der Gemeinde Stams ein Thema, scheiterte aber bisher an den erforderlichen Personalressourcen.

**Walchsee** Die Gemeinde Walchsee verfügte seit dem Jahr 2009 über ein digitales Leitungsinformationssystem für die Wasserversorgungsanlagen. Dieses System war jedoch veraltet, da es nicht auf dem aktuellen Stand gehalten wurde. Außerdem gab es durch das starke Gemeindegewachstum viele Änderungen.

Ein Ingenieurbüro erfasste im Jahr 2023 die Abwasserentsorgungsanlagen in einem digitalen Leitungsinformationssystem und führte hierfür die erforderlichen Arbeiten (u.a. Vermessung, Reinigung und Kamerabefahrung) durch. Weiters plante die Gemeinde Walchsee, die geänderten Wasserversorgungsanlagen ebenfalls im digitalen Leitungsinformationssystem zu erfassen. Der diesbezügliche Vergabeprozess fand Ende 2023 statt.

**Bewertung** Der LRH bewertete positiv, dass die Gemeinden Schönberg im Stubaital, St. Johann in Tirol und Walchsee (noch nicht fertiggestellt) über ein digitales Leitungsinformationssystem verfügen. Um den Ist-Zustand immer korrekt abbilden zu können, waren die eingepflegten Daten fortlaufend zu aktualisieren.

**Empfehlung an die Gemeinde Stams** Der LRH empfahl der Gemeinde Stams, ein digitales Leitungsinformationssystem zu entwickeln, um eine optimale Betriebsführung und eine bedarfsgerechte Wartung sicherstellen zu können.

### 10.2.2. Straßennetz

**Straßenkategorien und Straßenbaulast** Das Tiroler Straßengesetz<sup>81</sup> unterschied u.a. zwischen Gemeindestraßen und öffentliche Interessentenstraßen<sup>82</sup>. Während die Straßenbaulast (= Bau und Erhaltung) bei Gemeindestraßen die betreffende Gemeinde trug, hatte diese bei öffentlichen Interessentenstraßen die betreffende Straßeninteressentschaft<sup>83</sup> zu übernehmen. Die Gemeinden hatten jedoch einen Beitrag zur Straßenbaulast von öffentlichen Interessentenstraßen zu leisten, wenn diese durch das oder zum Gemeindegebiet führten. Die Höhe des Beitrages richtete sich nach der Bedeutung für den örtlichen Verkehr.

#### Straßenlänge

**Straßenlängen im Vergleich** In der folgenden Tabelle sind die Längen der Gemeindestraßen sowie der öffentlichen Interessentenstraßen (mit Gemeindebeitrag) im Dauersiedlungsraum dargestellt:

Tab. 31: Länge der Gemeindestraßen und öffentlichen Interessentenstraßen (in km; Quelle: Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Ländlicher Raum)

Straßenart	Schönberg im Stubaital	St. Johann in Tirol	Stams	Walchsee
Gemeindestraßen	9	82	26	33
Öffentliche Interessentenstraßen (mit Gemeindebeitrag)	0,25	51	-	-

**St. Johann in Tirol** Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol hatte das weitaus größte Straßennetz. Sie unterschied sich von den restlichen drei Vergleichsgemeinden auch durch ihren hohen Anteil an öffentlichen Interessentenstraßen.

<sup>81</sup> Gesetz vom 16. November 1988 über die öffentlichen Straßen und Wege (Tiroler Straßengesetz), LGBl. Nr. 13/1989 idF LGBl. Nr. 85/2023.

<sup>82</sup> Zu öffentlichen Interessentenstraßen konnten jene Straßen erklärt werden, die überwiegend der Deckung des Verkehrsbedürfnisses eines bestimmten Kreises von Benützern dienen oder die die Verbindung zwischen öffentlichen Verkehrseinrichtungen und einer öffentlichen Straße herstellen.

<sup>83</sup> Eine Straßeninteressentschaft konnte durch schriftlichen Vertrag zwischen allen Interessenten oder durch Bescheid der Behörde gebildet werden. Sie war eine Körperschaft öffentlichen Rechtes.

In St. Johann in Tirol gab es insgesamt 110 Straßeninteressentschaften, wovon 30 Güterwege betrafen. Die Gemeinde leistete bei den öffentlichen Interessentenstraßen einen Erhaltungsbeitrag u.zw. grundsätzlich 50 % und bei Güterwegen 70 % der Kosten. Beim Winterdienst übernahm die Gemeinde generell 50 % der Kosten.

### **Straßenzustand**

Um die Tiroler Gemeinden bei der technischen und finanziellen Planung von Erhaltungsmaßnahmen zu unterstützen, führte das Land Tirol (Sachgebiet Ländlicher Raum) eine systematische Zustandsbewertung des niederrangigen Straßennetzes im Dauersiedlungsraum durch. Die Zustandsbewertung erfolgte anhand von fünf Kriterien: Risse, Oberflächenschäden, Schlaglöcher, Verdrückungen und Randschäden. Darauf aufbauend ordnete das Land Tirol die Straßenabschnitte einer Erhaltungsklasse zu und leitete Erhaltungsmaßnahmen ab. Die folgenden vier Erhaltungsklassen waren wie folgt definiert:

- Erhaltungsklasse 1 – sehr gut,
- Erhaltungsklasse 2 – gut,
- Erhaltungsklasse 3 – mangelhaft,
- Erhaltungsklasse 4 – schlecht.

Zum Zeitpunkt der Überprüfung waren die Zustandsbewertungen bei ca. der Hälfte der Tiroler Gemeinden abgeschlossen. Von den Vergleichsgemeinden lagen die Ergebnisse für die Gemeinden Stams und Walchsee vor.

Stams	Die Gemeindestraßen der Gemeinde Stams waren im Oktober 2023 zu ca. 67 % in einem sehr guten oder guten Zustand. Ca. 33 % der Gemeindestraßen waren in einem mangelhaften oder schlechten Zustand.
Walchsee	Die Gemeindestraßen der Gemeinde Walchsee waren im Juli 2023 zu ca. 54 % in einem sehr guten oder guten Zustand. Ca. 46 % der Gemeindestraßen waren in einem mangelhaften oder schlechten Zustand.
Bewertung	Die Zustandsbewertungen durch das Land Tirol lieferten eine übersichtliche und fundierte Basis für zukünftige Erhaltungsmaßnahmen der Gemeinden.
Hinweis – Infrastruktur- programm des Landes Tirol	Für die Gemeinden war es teilweise eine große finanzielle Herausforderung, die Gemeindestraßen und die öffentlichen Interessentenstraßen zu erhalten. Um diese bei Investitionen in das niederrangige Straßennetz zu unterstützen, stellte das Land Tirol im Zeitraum 2020 bis 2024 Zuschüsse iHv 10 Mio. € p.a. zur Verfügung. Mit diesem Infrastrukturprogramm sollte einem Investitionsrückstau entgegengewirkt werden. <sup>84</sup>

---

<sup>84</sup> Vgl. Beschluss der Tiroler Landesregierung vom 28.5.2019 über ein Infrastrukturprogramm Gemeinden (Niederrangiges Straßennetz).

## 11. Digitalisierung und E-Government

Rahmen-  
bedingungen

Der Tiroler Landtag beschloss am 15.11.2023 das Tiroler Digitalisierungsgesetz 2023<sup>85</sup>. Dieses Gesetz trat größtenteils mit 1.1.2024 und bezüglich der Änderungen der TBO 2022 mit 1.7.2024 in Kraft. Durch Digitalisierung von Verwaltungsabläufen sollte die Kommunikation zwischen BürgerInnen und Verwaltung sowie innerhalb der Verwaltung verbessert werden (betrifft Landes- und Gemeindeverwaltung). Mit dem Tiroler Digitalisierungsgesetz wurden 67 Landesgesetze an die Digitalisierung angepasst, u.a. die TBO 2022 (Ergänzung um elektronisches Einbringen von Bauansuchen – Wahlfreiheit zwischen elektronisches und physisches Einbringen).

Bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes gab es in den Gemeinden Bestrebungen zur Digitalisierung. Mit einer digitalen Verwaltung (E-Government) sollten dabei u.a. die Effizienz, Transparenz und Servicequalität verbessert werden. Der aktuelle Status der Vergleichsgemeinden in Bezug auf die Digitalisierung (Stand: Ende 2023) ist im Folgenden dargestellt:

Schönberg  
im Stubaital

In der Gemeinde Schönberg im Stubaital stand ein Verwaltungsverfahrensprogramm (k5 Verfahren) zur digitalen Erfassung der durchgeführten Verfahren zur Verfügung. Dieses kam jedoch nicht zur Anwendung. Stattdessen legte die Gemeinde ihre Akten digital auf einem Laufwerk ab (parallel dazu führte sie auch Papierakten). Die mit dem Verwaltungsverfahrensprogramm verknüpfte duale Zustellung<sup>86</sup> konnte ebenfalls nicht genutzt werden.

Im Vergleich dazu verwendete die Nachbargemeinde Mieders, mit der das gemeinsame Bauamt geführt wurde, das Verwaltungsverfahrensprogramm und die damit verknüpfte duale Zustellung in der Bauverwaltung.

Bei den Bauverfahren führte die Gemeinde Schönberg im Stubaital einen digitalen Akt und einen Papierakt. Der digitale Akt war – bis auf das Bauansuchen und die genehmigten Pläne – grundsätzlich vollständig. Die genannten Dokumente legte die Gemeinde (ausschließlich) im Papierakt ab.

Die Gemeinde Schönberg im Stubaital stellte ihren BürgerInnen im Bereich des Bauamtes in sehr geringem Umfang Formulare digital im pdf-Format zur Verfügung (z.B. Erklärungen Freizeitwohnsitzabgabe und Leerstandsabgabe). Diese Formulare konnten die BürgerInnen von der Internetseite der Gemeinde herunterladen, ausdrucken und ausfüllen. Online-Formulare, in denen die BürgerInnen Informationen direkt auf der Internetseite digital eingeben und übermitteln konnten, stellte die Gemeinde nicht bereit.

<sup>85</sup> Gesetz vom 15. November 2023 über Anpassungen der Tiroler Landesrechtsordnung zum Zweck der Digitalisierung von Verwaltungsabläufen (Tiroler Digitalisierungsgesetz 2023), LGBl. Nr. 85/2023.

<sup>86</sup> Unter der dualen Zustellung verstand man eine rechtssichere Versendung von amtssignierten Behördenschreiben, entweder digital oder physisch. Diese brachte eine Kostenersparnis für die Gemeinde.

- St.Johann in Tirol Die Marktgemeinde St.Johann in Tirol nutzte ein Verwaltungsverfahren-Programm (k5 Verfahren), um die durchgeführten Verfahren digital zu erfassen. Zum Zeitpunkt der Überprüfung umfasste es: Bauverfahren, Freizeitwohnsitzüberprüfungsverfahren, Feuerbeschau, Wasseranschlussgebühr, Kanalanschlussgebühr, Erschließungsbeitrag und Grundteilung. Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol führte den digitalen Bauakt im Jahr 2013 und die duale Zustellung im Jahr 2018 (über einen externen Dienstleister) ein.
- Bei den Bauverfahren führte die Marktgemeinde St. Johann in Tirol bis zur Bauverhandlung einen Papierakt und erfasste diesen nach der Verhandlung digital im Verwaltungsverfahren-Programm (mit Ausnahme der Pläne). Der Papierakt enthielt sodann nur mehr die genehmigten Pläne.
- Das Verwaltungsverfahren-Programm war mit einem Geoinformationssystem verknüpft. Dadurch konnten die Daten visualisiert und räumlich verortet werden, z.B. bei Bauverfahren, Raumordnungsverträgen und bewilligten Freizeitwohnsitzen.
- Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol stellte auf ihrer Internetseite in vielen Bereichen Formulare digital im pdf- oder excel-Format (z.B. Bauansuchen, Bauanzeige) oder als Online-Formular (z.B. Flächenwidmungsbestätigung, Grundstücksgrenzänderung, Meldung Baubeginn, Meldung Bauvollendung, Anschluss an öffentliche Wasserversorgung, Leitungsauskunft) zur Verfügung.
- Stams Die Gemeinde Stams verwendete ein Verwaltungsverfahren-Programm (k5 Verfahren), um die Verfahren aus dem Bauverwaltungsbereich (z.B. Bauverfahren/inkl. Wasser und Kanal, Flächenwidmungsbestätigung, Feuerbeschau, Grundstücksgrenzänderung und Verkehrserschließungsverfahren) digital zu erfassen. Zur Zeit der Überprüfung fehlten im digitalen Akt noch die genehmigten Pläne.
- Ein externer Dienstleister versendete die Behördenschreiben der Gemeinde mittels dualer Zustellung.
- Die Gemeinde Stams stellte auf ihrer Internetseite einzelne Formulare im Bauverwaltungsbereich digital im pdf- oder excel-Format (z.B. Bauansuchen, Bauanzeige) oder als Online-Formular (z.B. Flächenwidmungsbestätigung, Energieförderungsansuchen) zur Verfügung.
- Die Gemeinde Stams plante ab dem Jahr 2024 alle Bauverfahren (auch bereits abgeschlossene) vollständig digital im Verwaltungsverfahren-Programm zu erfassen (inkl. genehmigter Pläne). Außerdem beabsichtigte sie, alle Formulare als Online-Formulare zur Verfügung zu stellen.
- Walchsee Die Gemeinde Walchsee verwendete ein digitales Verwaltungsverfahren-Programm (k5 Verfahren) und parallel dazu einen analogen Papierakt, um ihre Bauverfahren und Verkehrserschließungsverfahren zu dokumentieren. Sie nutzte die duale Zustellung bis Ende 2023 nicht.

Das Bauamt der Gemeinde Walchsee stellte den BürgerInnen teilweise Formulare digital im Word-Format zur Verfügung (z.B. Bauanzeige, Förderungsanträge). Online-Formulare stellte das Bauamt nicht bereit.

**Bewertung** Der LRH hob die Digitalisierungsmaßnahmen der Gemeinden St. Johann in Tirol und Stams positiv hervor. Beide Gemeinden erfassten ihre Verfahren (insb. Bauverfahren) und die zugehörigen Dokumente in einem Verwaltungsverfahren-Programm, nutzten die duale Zustellung und stellten ihren BürgerInnen eine Vielzahl von Formularen digital - teilweise in Form von Online-Formularen - zur Verfügung. Weitere Digitalisierungsmaßnahmen waren geplant, um die Verwaltungsprozesse noch mehr zu optimieren.

**Empfehlung an die Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee** Der LRH empfahl den Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee, das bereits vorhandene Verwaltungsverfahren-Programm in einem größeren Umfang zu nutzen, um eine übersichtlichere und standardisierte Aktenablage zu erzielen. Außerdem sollten beide Gemeinden die Möglichkeiten der dualen Zustellung und der Bereitstellung von Online-Formularen nützen.

*Stellungnahme Gemeinde Schönberg im Stubaital* Analog zur bereits in der Gemeinde Mieders verwendeten elektronischen Aktführung wurde nunmehr auch in der Gemeinde Schönberg die Anwendung K5 Verfahren eingeführt. Weiters wurden die Formulare Ansuchen Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes, Erlassung eines Bebauungsplanes, Bauansuchen, Bauanzeige, Bestätigung Baubeginn, Bestätigung Wandfluchten, Bestätigung Bauhöhen auf der Gemeindehomepage zum Download bereitgestellt.

*Stellungnahme Gemeinde Walchsee* Die Umstellung auf E-Government (duale Zustellung, elektronisches Dokumentenmanagementsystem, Sitzungsverwaltungsprogramm usw.) erfolgte im Juli 2024. Der Auftrag wurde an ein Kufsteiner Dienstleistungsunternehmen erteilt.

## 12. Zusammenfassende Feststellungen

Der Bericht verdeutlichte am Beispiel von vier Gemeinden, wie vielfältig und umfangreich die Aufgaben einer Gemeinde bzw. eines Bauamtes in den Bereichen Bau- und Raumordnung sowie Betreuen und Verwalten von eigenen Gebäuden, Anlagen und Liegenschaften waren. Der LRH erhob die einzelnen Sachverhalte und stellte Best Practice Beispiele dar, die wiederum Basis für Empfehlungen an die Vergleichsgemeinden waren. Andererseits kritisierte er einzelne Fehlentwicklungen oder widerrechtliche Vorgangsweisen.

### Organisation

Die Vergleichsgemeinden wählten unterschiedliche Organisationsmodelle, um ihre Aufgaben in den genannten Bereichen zu besorgen. Große Gemeinden wie St. Johann in Tirol hatten im Vergleich zu kleineren mehr personelle Ressourcen und

konnten somit die Aufgaben auf mehrere Personen verteilen. Bei kleinen Gemeinden mussten dieselben Aufgaben hingegen meist ein oder zwei Personen – vielfach neben anderen Aufgaben – erfüllen.

Unabhängig davon nutzten die Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee die Möglichkeit, Aufgaben der örtlichen Baupolizei auf die jeweils zuständige Bezirkshauptmannschaft zu übertragen. Dies betraf Verfahren, für die außer der baubehördlichen Bewilligung auch eine wasserrechtliche oder gewerberechtliche Bewilligung erforderlich war. Die Aufgabenübertragung brachte Erleichterungen für die jeweiligen Gemeinden und dem/der BauwerberIn.

Kooperationen  
der Vergleichs-  
gemeinden

Die Vergleichsgemeinden kooperierten mehrfach mit anderen Gemeinden, dem Tiroler Bodenfonds oder privaten Organisationen insbesondere in den Bereichen Baurechtsverwaltung, Kontrolle von Freizeitwohnsitzen und Erschließung von Gewerbegebieten. Eine Kooperation war ein geeignetes Modell, um Kompetenzen zu bündeln, Leistungsangebote zu verbessern, Synergieeffekte durch bessere Auslastungen der personellen und infrastrukturellen Ressourcen zu nutzen und letztlich auch Kostenersparnisse zu realisieren. Der LRH bewertete die bisherigen Kooperationen der Vergleichsgemeinden (z.B. gemeinsames Bauamt Mieders/Schönberg im Stubaital) positiv und stellte noch weiteres Potenzial fest.

### **Örtliche Raumordnung**

Die örtliche Raumordnung (örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung) war eine Kernaufgabe jeder Gemeinde. Ziel war eine geordnete räumliche Entwicklung des jeweiligen Gemeindegebietes sicherzustellen, wobei der baulichen Entwicklung eine zentrale Bedeutung zukam.

Wie die Beispiele St. Johann in Tirol und Stams zeigten, war das gesetzlich erforderliche Fortschreiben des örtlichen Raumordnungskonzeptes mitunter ein längerer und zeitaufwendiger Prozess. Er barg außerdem die Gefahr, dass bis zum Beschluss der Fortschreibung keine weiteren Grundflächen als Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen gewidmet werden durften („Widmungssperre“).

Kostenbeiträge

Der/Die GrundeigentümerIn bzw. Bauberechtigte hatte den Gemeinden einen Kostenbeitrag zur Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie zur Erlassung oder Änderung der Bebauungspläne zu leisten. Der LRH stellte kritisch fest, dass die Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee diese Kostenbeiträge nicht bzw. nicht den verfahrensrechtlichen Bestimmungen entsprechend vorschrieben.

Örtliche  
Bauvorschriften

Die Gemeinden konnten zum Schutz des Orts- oder Straßenbildes oder im Interesse einer das Orts- oder Straßenbild prägenden geordneten baulichen Entwicklung durch Verordnung örtliche Bauvorschriften (z.B. äußere Gestaltung von baulichen Anlagen oder die Art und Gestaltung von Einfriedungen) erlassen. Der LRH bewertete positiv, dass die Gemeinden St. Johann in Tirol und Stams diese Möglichkeit nützten. Er hob in diesem Zusammenhang auch die Strategieprozesse der Marktgemeinde St. Johann in Tirol besonders hervor.



Vertragsraumordnung	<p>Neben den öffentlich-rechtlichen Raumordnungsinstrumenten gab es für die Gemeinden auch die Möglichkeit, mit zivilrechtlichen Verträgen (= Raumordnungsverträge) bestimmte Bebauungs- und Nutzungsvorgaben für den Wohnbau sowie für gewerbliche und industrielle Zwecke sicherzustellen. Der LRH bewertete positiv, dass die Gemeinden St. Johann in Tirol und Walchsee die Vertragsraumordnung nutzten und im Sinne der Gleichbehandlung ein vom Gemeinderat beschlossenes Vertragsmuster verwendeten bzw. eine umfassende Richtlinie zu erstellen beabsichtigten. Er empfahl allen Vergleichsgemeinden, von der Vertragsraumordnung vermehrt Gebrauch zu machen. Diese unterstützt Ausgleich und Abstimmung zwischen öffentlichen und privaten Interessen, um eine geordnete und beständige Siedlungsentwicklung in den Gemeinden sicherzustellen.</p>
Baulandreserven	<p>Die Baulandreserven, die vielfach in den 1970er und 1980er Jahren entstanden, waren in den Vergleichsgemeinden teilweise sehr hoch. Es war jedoch erkennbar, dass diese Reserven in den letzten Jahren bei allen Vergleichsgemeinden rückläufig waren. Der LRH empfahl dennoch allen Vergleichsgemeinden die Mobilisierung von Baulandreserven weiter zu verfolgen und den Überhang von gewidmeten, aber nicht bebauten Bauland weitgehend zu reduzieren.</p>
Freizeitwohnsitze	<p>Die Anzahl von Freizeitwohnsitzen war in den Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee höher als die gesetzlich zulässige Obergrenze von 8 % der Gesamtzahl der Wohnungen. Dies ließ sich vor allem darauf zurückführen, dass beide Gemeinden viele im Freiland errichteten Gebäude in den Jahren 1994 bis 1998 nach den damaligen raumordnungsrechtlichen Vorschriften legalisierten und diese als Freizeitwohnsitze in das Freizeitwohnsitzverzeichnis aufnahmen.</p> <p>Die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze war in den Gemeinden Schönberg im Stubaital, St. Johann in Tirol und Walchsee grundsätzlich nicht mehr möglich, da sie die höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen und/oder der Festlegung als Vorbehaltsgemeinde überschritten.</p>
Kontrolle von Freizeitwohnsitzen	<p>Die Gemeinden hatten Kontrollen von Wohnsitzen, die widerrechtlich als Freizeitwohnsitze verwendet wurden, vorzunehmen. Der LRH hob die Marktgemeinde St. Johann in Tirol, die in Form einer Verwaltungsgemeinschaft mit mehreren Gemeinden systematisch solche Kontrollen durchführte, positiv hervor.</p> <p>Die bisherigen Erfahrungen dieser Gemeinde zeigten allerdings, dass die Überprüfungen aufgrund der vorhandenen (gesetzlichen) Möglichkeiten schwer zu vollziehen waren. Das Verfahren zum Feststellen der widerrechtlichen Nutzung einer Wohnung als Freizeitwohnsitz (Kontrollen, Aufforderung zur Stellungnahme, Einvernahme von Zeugen, Rechtsmittelverfahren usw.) war aufwendig. Es band zudem große personelle und finanzielle Ressourcen. Bis Ende November 2023 überprüfte die Marktgemeinde St. Johann in Tirol 96 Objekte auf widerrechtliche Nutzung von Freizeitwohnsitzen. Der Bürgermeister erließ sechs Unterlassungsbescheide. Nachweislich wurden zwei Objekte verkauft. Mehrere Verfahren waren noch nicht abgeschlossen.</p>

Die Freizeitwohnsitz-Kontrollen waren wichtig und notwendig. Sie hatten eine abschreckende und auch präventive Wirkung. Um das Kontrollsystem effektiver gestalten zu können, bedurfte es allerdings weiterer Befugnisse der Gemeinden (z.B. Zusammenarbeit mit anderen Behörden im In- und Ausland).

### **Bauverfahren**

Eine wesentliche Aufgabe der Bauämter stellte die Abwicklung der baurechtlichen Verfahren dar. Der LRH empfahl den Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee, nichtamtliche hochbautechnische Sachverständige für jeden Einzelfall mit Bescheid zu bestellen und deren Gebühren mit Bescheid zu bestimmen. Außerdem sollte die Gemeinde Walchsee eine Stellenplatzverordnung entsprechend der TBO 2022 beschließen und das Erheben einer Ausgleichsabgabe für Abstellmöglichkeiten in einer eigenen Verordnung regeln.

Der LRH stellte zudem kritisch fest, dass die Gemeinden Schönberg im Stubaital, St. Johann in Tirol und Walchsee mit dem/der EigentümerIn einer anschlusspflichtigen Anlage keinen Anschlussvertrag gemäß § 8 TiKG 2000 abschlossen.

Feuerbeschau Die Tiroler Feuerpolizeiordnung 1998 regelte u.a. die von den Gemeinden durchzuführenden Feuerbeschauen. Der LRH stellte bei allen Vergleichsgemeinden kritisch fest, dass sie die Fristen zur Durchführung der Feuerbeschau nicht einhielten. Die Gemeinde Schönberg im Stubaital führte zudem die gesetzlich vorgesehenen Feuerbeschauen bei landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden überhaupt nicht durch.

Baurelevante Abgaben Bei den baurelevanten Abgaben stellte der LRH kritisch fest, dass die Gemeinde Walchsee einen Erschließungsbeitrag einhob, ohne dass deren Gemeinderat den Erschließungsbeitragssatz in Form einer (gesetzlich erforderlichen) Verordnung beschloss. Dadurch fehlte den Vorschriften die rechtliche Grundlage. Zudem empfahl er den Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee, ihre Verordnungen im Hinblick auf ihre Aktualität zu überprüfen und diese gegebenenfalls zu adaptieren. Die Gemeinden Stams und Walchsee sollten Abgabeanpassungen künftig im Verordnungsweg beschließen.

Die Erträge aus baurelevanten Abgaben waren in den Gemeinden St. Johann in Tirol und Walchsee wesentlich höher als in den beiden anderen Vergleichsgemeinden. Dies war vor allem auf die höhere Anzahl der Baubewilligungen und das höhere Ausmaß der Abgaben zurückzuführen. Andererseits gewährten beide Gemeinden Subventionen, wodurch sich die Abgaben indirekt verringerten. Durch diese Subventionen sollten bestimmte Lenkungseffekte (z.B. keine Freizeitwohnsitznutzung, leistbares Wohnen) gewährleistet werden.

Der LRH empfahl der Gemeinde Walchsee, in ihren Förderungsrichtlinien die Bestimmungen über die Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit zu beseitigen.

## Verwalten eigener baulicher Anlagen

Das Bereitstellen von Infrastruktureinrichtungen gehörte ebenfalls zu den wesentlichen Aufgaben der Gemeinden. Der LRH erhob dazu den Bestand und energetischen Zustand der Gemeindegebäude (Hochbau) sowie den Bestand und Zustand der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen und der Gemeindestraßen (Tiefbau).

### Hochbau

Der LRH stellte bei den gemeindeeigenen Gebäuden kritisch fest, dass in allen Vergleichsgemeinden die entsprechend TBO 2022 und EAVG 2012 (beim Vermieten von Gebäuden/Gebäudeteilen) erforderlichen Energieausweise nicht vollständig vorlagen.

Der LRH empfahl den Gemeinden Schönberg im Stubaital, St. Johann in Tirol und Walchsee ihr bisheriges Bestreben, aus den fossilen Energieträgern Öl und Gas auszustiegen, fortzuführen und alle Heizsysteme auf erneuerbare Energieträger umzustellen. Außerdem empfahl er allen Vergleichsgemeinden, weitere Photovoltaik-Anlagen (oder thermische Solaranlagen) auf den Dächern von kommunalen Gebäuden zu errichten.

In einer Energiebuchhaltung wurden grundsätzlich Daten über die eigene Energieerzeugung sowie den Verbrauch der eigenen Gebäude und Anlagen für Elektrizität, Raumwärme, Warmwasser und Wasser aufgezeichnet. Der LRH bewertete die detaillierten Aufzeichnungen und die darauf aufbauenden Analysen der Marktgemeinde St. Johann in Tirol als besonders positiv und innovativ. Zusätzlich zur Energiebuchhaltung erstellte diese Gemeinde eine Energieraumplanung und entwickelte einen Klimafahrplan. Der LRH empfahl der Gemeinde Walchsee, eine Energiebuchhaltung einzuführen. Dadurch könnten der Energieverbrauch aller kommunalen Gebäude und Anlagen ermittelt, Hauptverbraucher ausfindig gemacht und Einsparungspotenziale identifiziert werden.

### Tiefbau

Der LRH empfahl der Gemeinde Walchsee, ihre Bemühungen zur Absicherung der Trinkwasserversorgung fortzuführen. Außerdem bewertete er positiv, dass die Gemeinden Schönberg im Stubaital, St. Johann in Tirol und Walchsee regelmäßig Kamerabefahrungen durchführen ließen und über ein digitales Leitungssystem verfügten. Sie hatten daher aktuelle und flächendeckende Informationen über den Zustand des Leitungsnetzes und konnten daraus Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten ableiten. Der LRH empfahl der Gemeinde Stams, ein digitales Leitungsinformationssystem zu entwickeln.

### Gemeindestraßen

Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol hatte das größte Straßennetz. Sie unterschied sich von den drei Vergleichsgemeinden auch durch ihren hohen Anteil an öffentlichen Interessentenstraßen, wozu sie Erhaltungsbeiträge leistete. Um die Tiroler Gemeinden bei der technischen und finanziellen Planung von Erhaltungsmaßnahmen zu unterstützen, führte das Land Tirol für die Gemeinden Tirols eine systematische Zustandsbewertung des niederrangigen Straßennetzes im

Dauersiedlungsraum durch. Von den Vergleichsgemeinden lagen zur Zeit der Überprüfung die Ergebnisse für die Gemeinden Stams und Walchsee vor. Diese Zustandsbewertungen lieferten eine übersichtliche und fundierte Basis für zukünftige Erhaltungsmaßnahmen der Gemeinden.

### **Digitalisierung und E-Government**

In den Vergleichsgemeinden gab es mehrfach Bestrebungen zur Digitalisierung. Mit einer digitalen Verwaltung (E-Government) sollten u.a. die Effizienz, Transparenz und Servicequalität verbessert werden. Das im Jahr 2024 in Kraft getretene Tiroler Digitalisierungsgesetz brachte auch Änderungen in der TBO 2022, die es umzusetzen galt.

Der LRH hob die Digitalisierungsmaßnahmen der Gemeinden St. Johann in Tirol und Stams positiv hervor. Beide Gemeinden erfassten ihre Verfahren (insb. Bauverfahren) und die zugehörigen Dokumente in einem Verwaltungsverfahren-Programm, nutzten die duale Zustellung und stellten ihren BürgerInnen eine Vielzahl von Formularen digital - teilweise in Form von Online-Formularen - zur Verfügung. Weitere Digitalisierungsmaßnahmen (z.B. digitale Baueinreichung) waren geplant, um die Verwaltungsprozesse noch mehr zu optimieren.

Der LRH empfahl den Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee, das bereits vorhandene Verwaltungsverfahren-Programm in einem größeren Umfang zu nutzen. Mit diesem Programm könnte eine übersichtlichere und standardisierte Aktenablage erreicht werden. Außerdem gab es in beiden Gemeinden Verbesserungspotenziale beim Bereitstellen von Online-Formularen und bei der dualen Zustellung.

Innsbruck, am 1.8.2024

Die Direktorin

MMag.<sup>a</sup> Dr.<sup>in</sup> Monika Aichholzer-Wurzer eh.

Hinweis

Gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes über den Tiroler Landesrechnungshof hat der Landesrechnungshof die Äußerung der Gemeinde in seine Erwägungen einzubeziehen und in den Bericht einzuarbeiten. Dies ist unter der jeweiligen Randzeile „*Stellungnahme der Gemeinde*“ vollzogen worden. Darüber hinaus hat der Landesrechnungshof die Äußerung dem Bericht als Beilage anzuschließen.



**Gemeinde Schönberg i. St.**  
Römerstraße 1, 6141 Schönberg i. St.  
www.schoenberg.tirol.gv.at

**Bauamt**  
Ing. Mag. Thomas Ewald  
Tel.: 0664/8322075-  
Fax:  
E-Mail: bauamt@schoenberg-stubaital.gv.at

Aktenzeichen: GE-0001/48, 22.4.2024

Datum: 10.07.2024

Stellungnahme vorläufiges Prüfergebnis Landesrechnungshof Tirol betreffend kommunales Bauamt, Raumordnung, Bauverfahren und Infrastruktur der Gemeinde Schönberg im Stubaital

## Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

Betreffend dem übermittelten vorläufigen Prüfergebnis betreffend kommunales Bauamt, Raumordnung, Bauverfahren und Infrastruktur der Gemeinde Schönberg im Stubaital möchten wir seitens der Gemeinde Schönberg im Stubaital Stellung nehmen wie folgt:

Zu 6.1.1, S. 26: Örtliches Raumordnungskonzept: Zur beantragten Verlängerung der Frist zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes wurde seitens des Amtes der Tiroler Landesregierung am 15.02.2024 der Verordnungsentwurf, demgemäß die zweite Fortschreibung bis spätestens 19. Juli 2027 zu beschließen und der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen ist, zur Abgabe einer Stellungnahme binnen vier Wochen an die Gemeinde Schönberg, den Planungsverband 21 Stubaital, die Kammer der Ziviltechniker Tirol und Vorarlberg, die Kammer für Arbeiter und Angestellte in Tirol, die Landwirtschaftskammer für Tirol sowie die Wirtschaftskammer für Tirol ausgesendet. Eine Verständigung über die Rechtskraft der Verordnung wurde bislang nicht an die Gemeinde übermittelt. Eine diesbezügliche Nachfrage seitens der Gemeinde an die Aufsichtsbehörde wurde gestellt, jedoch noch nicht beantwortet.

Zu 6.1.2, S. 30: Flächenwidmungsplan: Der Zugang zum elektronischen Flächenwidmungsplan auf der Gemeindehomepage wurde mittlerweile eingerichtet.

Zu 6.1.6, S. 36: Die Kostenbeiträge für die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie die Erlassung von Bebauungsplänen wurden entsprechend der Kostenbeitragsverordnung in der jeweils gültigen Fassung vorgeschrieben.

Zu 7.2.1, S. 42: Nunmehr wird für jedes Bauvorhaben, zu welchem ein nichtamtlicher Sachverständiger hinzuzuziehen ist, dieser für jedes Einzelverfahren separat mit Bescheid bestellt. Selbe Vorgehensweise wurde auch in der Gemeinde Mieders eingeführt.

Zu 7.2.3, S. 47: Anschluss an die öffentliche Kanalisation: Nunmehr wurde ein entsprechender Musteranschlussvertrag erstellt und wird im Anwendungsfall auf dieser Basis ein Anschlussvertrag mit dem Eigentümer/In der anschlusspflichtigen Anlage geschlossen. Selbe Vorgehensweise wurde auch in der Gemeinde Mieders eingeführt.

Zu 8. S. 51: Es ist für Herbst 2024 die nächste Feuerbeschau unter Miteinbeziehung der landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude avisiert. Der für das Gemeindegebiet Schönberg üblicherweise zuständige Sachverständige der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung wurde diesbezüglich kontaktiert und befindet sich die Terminisierung in Abstimmung.

Zu 9.1, S.53: Die Wasserleitungsverordnung der Gemeinde Schönberg aus dem Jahr 1988 wird überprüft und gegebenenfalls bis Jahresende 2024 adaptiert.

Zu 9.2.1. S. 56: Die Gemeinde Schönberg hebt keinen vorgezogenen Erschließungsbeitrag ein bzw. hat keine diesbezügliche Verordnung erlassen, da mit Einhebung des vorgezogenen Erschließungsbeitrages für den Bauplatzanteil dieser im Falle einer späteren Bebauung nicht mehr eingehoben werden kann. Die Erfahrung zeigt, dass die Erschließungsgebühren im zeitlichen Verlauf im Finanzwert steigen und nicht fallen.

Zu 10.1.2 S. 67 Energieausweise:

sowie 10.1.3. S 68: Für den anstelle des früheren Sportkabinengebäudes derzeit in Bau befindliche Neubau liegt ein Energieausweis vor. Ein Energieausweis für das Kindergartengebäude wird im Rahmen des in Ausarbeitung befindlichen Energiekonzeptes für den Domanighof in Auftrag gegeben.

Zu 11. S. 80: Analog zur bereits in der Gemeinde Mieders verwendeten elektronischen Aktführung wurde nunmehr auch in der Gemeinde Schönberg die Anwendung K5 Verfahren eingeführt. Weiters wurden die Formulare Ansuchen Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes, Erlassung eines Bebauungsplanes, Bauansuchen, Bauanzeige, Bestätigung Baubeginn, Bestätigung Wandfluchten, Bestätigung Bauhöhen auf der Gemeindehomepage zum Download bereitgestellt.

Der Bürgermeister:

Hermann Steixner



**Marktgemeinde St. Johann in Tirol**  
Bahnhofstraße 5, 6380 St. Johann in Tirol

**Amtsleiter**

Landesrechnungshof Tirol  
Frau Direktorin MMag.<sup>a</sup> Dr.<sup>in</sup> Monika Aichholzer-Wurzer  
Eduard-Wallnöfer-Platz 3  
6020 Innsbruck

Dr. Ernst Hofer, MBA  
Tel. +43 5352 6900 210  
Fax +43 5352 6900 1200  
[gemeinde@st.johann.tirol](mailto:gemeinde@st.johann.tirol)  
[www.st.johann.tirol](http://www.st.johann.tirol)

22. Juli 2024

Als Word-Datei per E-Mail an [landesrechnungshof@tirol.gv.at](mailto:landesrechnungshof@tirol.gv.at)

01/24–126

**Stellungnahme des Bürgermeisters zum vorläufigen Ergebnis der Überprüfung (§ 7 Abs. 3 Tiroler Landesrechnungshofgesetz) – dortiger Bezug: GE-0001/48**

Sehr geehrte Frau Direktorin,

zum vorläufigen Prüfergebnis „Kommunales Bauamt – Raumordnung, Bauverfahren, Infrastruktur“ geben wir gemäß § 7 Abs. 3 Tiroler Landesrechnungshofgesetz binnen offener Frist folgende Stellungnahme ab:

#### **Wertschätzender Umgang**

Vorweg halten wir fest, dass wir das Verhalten des Prüfteams uns gegenüber als sehr wertschätzend, professionell und ausgesprochen angenehm erlebt haben. Dies gilt auch für die gemeinsame Schlussbesprechung am 12. April 2024.

#### **Insgesamt positives Prüfungsergebnis für die Marktgemeinde St. Johann in Tirol**

Grundsätzlich sind wir über das aus unserer Sicht für unsere Gemeinde hervorragende vorläufige Prüfungsergebnis sehr erfreut.

[www.st.johann.tirol](http://www.st.johann.tirol)

**ST. JOHANN**  
IN TIROL



Zu den einzelnen – wenigen – Kritikpunkten nehmen wir wie folgt Stellung:

#### **Hohe Anzahl an Sonderverträgen (Seite 24 des vorläufigen Prüfergebnisses)**

Wie der Landesrechnungshof selbst zutreffend ausführt, ist die Personalrekrutierung schwierig.<sup>1</sup> Diese Schwierigkeiten begleiten Gemeinden bei der Personalsuche seit geraumer Zeit und treten in ganz besonders starker Ausprägung bei der Besetzung von Positionen, für die technische Ausbildungen nötig sind, auf. In diesem Bereich führt ein Angebot der Gemeinde auf Grundlage der regulären Besoldung gemäß G-VBG 2012 *de facto* zur sicheren Erfolglosigkeit der Personalsuche. Ein Sondervertrag ist hier *nolens volens* das Mittel der Wahl. Dem Hinweis des Landesrechnungshofs folgend, werden wir in Zukunft indes versuchen, vermehrt auf Leistungs- und Mehrleistungszulagen zu setzen.

#### **Keine Anschlussvertrag gemäß § 8 TiKG 2000 (Seite 47 des vorläufigen Prüfergebnisses)**

Vor dem Hintergrund von § 8 Abs. 3 Tiroler Kanalisationsgesetz 2000, wonach die Betreiberin der öffentlichen Kanalisation, mithin die Marktgemeinde St. Johann in Tirol, verpflichtet ist, auf ein entsprechendes Vertragsanbot des Eigentümers der anschlusspflichtigen Anlage hin mit diesem einen Anschlussvertrag abzuschließen, entwickeln wir aktuell ein Online-Formular, in welchem der Anlageneigentümer ein derartiges Vertragsanbot stellen kann. Dieses Online-Formular kann bei Bedarf direkt im Amtsgebäude auf einem Tablet der Gemeinde ausgefüllt werden, falls notwendig unter Beiziehung von Gemeindepersonal.

#### **Nichteinhaltung von Fristen (§ 16 Abs. 1 Tiroler Feuerpolizeiordnung 1998) bei allen Vergleichsgemeinden (Seite 52 des vorläufigen Prüfergebnisses)**

Wir bedauern, dass es – gleich wie bei allen anderen Vergleichsgemeinden und unseres Wissens in weiten Teilen, wenn nicht in ganz Tirol – zu Vollzugsdefiziten bei der Tiroler Feuerpolizeiordnung 1998 gekommen ist. Ein grundlegendes Problem ist in diesem Zusammenhang das Fehlen von Sachverständigen. Auf die Tiroler Landesstelle für Brandverhütung kann aufgrund deren (knappen) personellen Ressourcen leider nur (mehr) eingeschränkt zurückgegriffen werden. Um das Thema zu entschärfen, werden wir einen Mitarbeiter des Bauamts entsprechend ausbilden lassen, um dem derzeitigen Vollzugsdefizit mit eigener Expertise erfolgreich begegnen zu können.

---

<sup>1</sup> Siehe hierzu etwa auch den Artikel „Warum Gemeinden kein Personal finden“ auf [kommunal.at](https://kommunal.at) vom 4. November 2022 (<https://kommunal.at/warum-gemeinden-kein-personal-findet> - abgerufen am 24. Juni 2024).

### **Fehlende Energieausweise (Seite 67 des vorläufigen Prüfergebnisses)**

Wir haben am 7. März 2024 für das Schul- und Kommunalzentrum, für den Kindergarten Neubauweg, für die Volksschule Neubauweg, für die Volksschule Jodler und für das Schulhotel Sonnenhof die Erstellung von (Bestands-)Energieausweisen beauftragt. Die Umsetzung dieses Auftrags soll noch 2024 erfolgen.

Das Seniorenheim wird in näherer Zukunft abgebrochen und durch ein Mehrgenerationenhaus ersetzt werden. Das Siegerprojekt für das Mehrgenerationenhaus steht seit Anfang Juli 2024 fest, sodass mit einem zügigen Projektfortschritt zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird für das bestehende Seniorenheim kein Energieausweis mehr eingeholt.

Für das Schwimmbad („Panorama-Badewelt“) ist die Erstellung eines Energieausweises in Planung. Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass die „Panorama-Badewelt“ derzeit in Form einer Gesellschaft nach bürgerlichem Recht mit dem Tourismusverband betrieben wird und ganz aktuell (Juli 2024) ein Gesellschaftsvertrag für eine „Panorama Badewelt KG“ auf den Weg gebracht wird (dies aufgrund der Vorschriften von §§ 8 Abs. 3 und 189 UGB). Die weiteren Schritte zur Erstellung des Energieausweises werden von der „Panorama Badewelt KG“ unternommen werden.

Hinsichtlich der Mittelschulen 1 und 2 wird das Thema „Energieausweis“ in einer Sprengelbürgermeisterkonferenz zu erörtern sein.

### **Empfehlung an alle Vergleichsgemeinden: Weiterverfolgung der Baulandmobilisierung (Seite 31 des vorläufigen Prüfergebnisses)**

Wir stehen diesem Ziel offen gegenüber, wenngleich die Gemeinden hier nur ein *Player* von mehreren sind.

### **Empfehlung an alle Vergleichsgemeinden: Forcierung von Photovoltaik-Anlagen (Seite 70 des vorläufigen Prüfergebnisses)**

Auch diesem Ziel stehen wir ausgesprochen offen gegenüber.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere bisher errichteten Photovoltaik-Anlagen beim Feuerwehrgebäude, bei der „Panorama-Badewelt“, bei der Kinderkrippe und Kindergarten KIM (Kinder im Mittelpunkt) St. Johann in Tirol, beim Bauhof und bei der Volksschule Neubauweg.

Die Photovoltaik-Anlage beim Feuerwehrgebäude wurde erst kürzlich im Frühling 2024 errichtet. Beim Ausbau der bestehenden Anlage bei der „Panorama-Badewelt“ konnten wir deren Leistung beinahe verdoppeln.

Die Erträge aus diesen Photovoltaik-Anlagen (sowie aus unserem Wasserkraftwerk) sind zum Teil im Rahmen des Projekts „Energiemonitoring St. Johann in Tirol“ im Internet unter der URL <https://energiemonitoring-stjohann.hub.arcgis.com/> öffentlich einsehbar.

Es freut uns, dass wir für unser Projekt „Energiemonitoring St. Johann in Tirol“ beim Verwaltungspreis 2023 in der Kategorie „Ökologische Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Klimaschutz“ ausgezeichnet worden sind. Siehe für Details: [https://www.verwaltungspreis.gv.at/Energiemonitoring St. Johann in Tirol](https://www.verwaltungspreis.gv.at/Energiemonitoring-St.-Johann-in-Tirol)

#### **Abschließendes Resümee**

Wir bedanken uns nochmals für die konstruktive Atmosphäre der Prüfung und versichern Ihnen, den Kritikpunkten und Empfehlungen im Rahmen des uns Möglichen nachzukommen. Besonders betonen möchten wir unterdes, dass die positiven Aspekte der Prüfung bei Weitem überwiegen.

Freundliche Grüße

Der Bürgermeister



Mag. Stefan Seiwald



Walchsee, am 14. Juni 2024

An des  
Landesrechnungshof Tirol  
z. H. Frau Dr.in Aichholzer-Wurzer  
Eduard-Wallnöfer-Platz 3  
6020 Innsbruck

**Stellungnahme zum vorläufigen Prüfergebnis „Kommunales Bauamt - Raumordnung, Bauverfahren, Infrastruktur“**

Sehr geehrte Frau MMag.a, Dr.in Aichholzer-Wurzer!

Vielen Dank für die Zusendung des vorläufigen Prüfberichts der Pfüung des Landesrechnungshofes Tirol „Kommunale Bauamt – Raumordnung, Bauverfahren, Infrastruktur“.

Einem Teil, der im betreffenden Bericht angeführten Hinweise und Empfehlungen wurde seitens der damit befassten Verwaltungsmitarbeiter bereits entsprochen, weitere Punkte sind in Bearbeitung. Diesbezüglich wurde ein Maßnahmenkatalog ausgearbeitet, der als Beilage mit der Bitte um Kenntnisnahme übermittelt wird.

Abschließend darf ich mich für die, von Ihnen durchgeführte, Prüftätigkeit und der in diesem Rahmen durchgeführten Gespräche und dortigen Anregungen bedanken. Ich verbleibe

mit freundlichen Grüßen  
Der Bürgermeister

Mag. Ekkehard Wimmer

## Prüfbericht Landesrechnungshof

Mängelliste auszugsweise abgebildet

Bericht	Seite	Stellungnahme/Maßnahme
<b>5. PERSONAL</b>		
<b>5.2. Personalaufwendungen</b>		
Außerdem gewährte die Gemeinde Walchsee im Jahr 2022 aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 13.10.2022 erstmals eine einmalige jährliche Sonderzahlung gemäß § 66 G-VBG 2012 in Form eines zusätzlichen „Weihnachtsgeldes“ (€ 100 pro Vollzeitbeschäftigtem plus € 180 bis € 265 je Kind) und aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 15.12.2022 eine einmalige steuerfreie „Teuerungsprämie“ i.H.v. € 1.000 pro Bedienstetem (aliquotiert auf das Anstellungsverhältnis). Der LRH stellte kritisch fest, dass der Gemeinderat von Walchsee die Gewährung des „Weihnachtsgeldes“ als einmalige jährliche Sonderzahlung nicht - wie gesetzlich vorgesehen - in Form einer Verordnung beschlossen hatte. Der Beschluss des Gemeinderates über diese Sonderzahlung konnte die erforderliche Verordnung nicht ersetzen.	23	Die Verordnung über eine einmalige jährliche Sonderzahlung wurde bereits mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.10.2023 erstellt.
<b>6. Raumordnung u. Raumplanung</b>		
<b>6.1.5. Vertragsraumordnung</b>		
Die Gemeinde Walchsee erstellte die Raumordnungsverträge in Absprache mit einem Notar und dem Land Tirol (Abteilung Bau- und Raumordnung). Darin waren bestimmte Verpflichtungen der Grundeigentümerinnen bzw. Bauberechtigten wie Nutzungsart (z.B. Errichten eines Wohngebäudes für den Eigenbedarf), das Verbot des Schaffens von Freizeitwohnsitzen oder das Einräumen eines grundbücherlich sichergestellten Vorkaufsrechtes durch die Gemeinde festgelegt. Zur Zeit der Überprüfung beabsichtigte die Gemeinde Walchsee, Richtlinien für die Vertragsraumordnung zu erstellen, um beim Abschluss solcher Verträge die Grundeigentümerinnen bzw. die Bauberechtigten gleich zu behandeln.	35	Die Gemeinde Walchsee hat bereits in Zusammenarbeit mit Rechtsanwalt Dr. Bernhard Buchauer eine Richtlinie "Leistbares Wohnen" erstellt. Die Beschlussfassung im Gemeinderat soll bis Herbst 2024 stattfinden.
<b>7. Bauverfahren</b>		
<b>7.2.1. Bestellung eines hochbautechnischen Sachverständigen</b>		
Die Gemeinde Walchsee schloss im Jahr 2018 mit einem nichtamtlichen hochbautechnischen Sachverständigen einen Vertrag, in dem im Wesentlichen seine Leistungen und seine Kosten auf Basis eines Stundensatzes geregelt waren. Laut Auskunft des Baumeisters wurde der Sachverständige im konkreten Anlassfall mündlich bei der Vorbesprechung oder spätestens bei der Bauverhandlung bestellt. Über die Sachverständigengebühren wurde gemeinsam mit den weiteren Verfahrenskosten im Bewilligungsbescheid in der Hauptsache abgesprochen. Der LRH empfahl den Gemeinden Schönberg im Stubai Tal und Walchsee, im Sinne der Rechtssicherheit nichtamtliche hochbautechnische Sachverständige für jeden Einzelfall mit Bescheid zu bestellen und deren Gebühren mit Bescheid zu bestimmen.	43	Die Gemeinde Walchsee hat bereits die Bescheidvorlage für die Bestellung des nichtamtlichen hochbautechnischen Sachverständigen erstellt und wird dies künftig so durchführen.
<b>7.2.2. Abstellmöglichkeiten von Kraftfahrzeugen</b>		
Außerdem gewährte die Gemeinde Walchsee im Jahr 2022 aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 13.10.2022 erstmals eine einmalige jährliche Sonderzahlung gemäß § 66 G-VBG 2012 in Form eines zusätzlichen „Weihnachtsgeldes“ (€ 100 pro Vollzeitbeschäftigtem plus € 180 bis € 265 je Kind) und aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 15.12.2022 eine einmalige steuerfreie „Teuerungsprämie“ i.H.v. € 1.000 pro Bedienstetem (aliquotiert auf das Anstellungsverhältnis). Der LRH stellte kritisch fest, dass der Gemeinderat von Walchsee die Gewährung des „Weihnachtsgeldes“ als einmalige jährliche Sonderzahlung nicht - wie gesetzlich vorgesehen - in Form einer Verordnung beschlossen hatte. Der Beschluss des Gemeinderates über diese Sonderzahlung konnte die erforderliche Verordnung nicht ersetzen.	45	Die Gemeinde Walchsee hat bereits eine neue Stellplatzverordnung erstellt. Ende Mai war diese zur Vorprüfung beim Amt der Tiroler Landesregierung. Die Beschlussfassung findet in der nächstmöglichen Gemeinderatssitzung statt.
<b>9. Baurelevante Abgaben</b>		
<b>9.1. Erlassung von Verordnungen</b>		
Der LRH stellte kritisch fest, dass die Gemeinde Walchsee einen Erschließungsbeitrag einhob, ohne dass deren Gemeinderat den Erschließungsbeitragsatz in Form einer Verordnung beschloss. Dadurch fehlte den Vorschriften die rechtliche Grundlage.	54	Eine Verordnung über den Erschließungsbeitragsatz ist bereits beschlossen worden.
<b>9.3. Abgabeanpassung</b>		
Der LRH empfahl im Sinne der Rechtssicherheit den Gemeinden Stams und Walchsee, Abgabeanpassungen im Verordnungsweg zu beschließen. Dadurch sollte sichergestellt werden, dass die Gebührensätze für die Gemeindebürger nachvollziehbar geändert wurden und bei entsprechender Kundmachung auch verbindlich in Geltung standen.	60	(Über die zur Verfügung gestellte Musterverordnung wurden auch alle Gebühren   wie z.B. Kanal, Wasser, ...   adaptiert.
<b>10. Verwaltung eigener baulicher Anlagen</b>		
<b>10.1.2. Energieausweis</b>		
Der Energieausweis vom Gemeindeamt Walchsee war abgelaufen, darüber hinaus fehlte der Energieausweis für den Kindergarten.	68	Es sind Umbau- und Sanierungsmaßnahmen beim Kindergarten geplant. Derzeit ist gerade eine PV-Anlage errichtet worden. Der Energieausweis wird mit dem Umbau erstellt.
<b>10.1.5. Energiebuchhaltung</b>		
Die Gemeinde Walchsee führte zur Zeit der Überprüfung keine Energiebuchhaltung. Der LRH empfahl der Gemeinde Walchsee eine Energiebuchhaltung einzuführen. Dadurch könnten der Energiebedarf aller kommunalen Gebäude und Anlagen ermittelt, Hauptverbraucher ausfindig gemacht und Einsparungspotenziale identifiziert werden.	73	Eine gemeinsame Energiebuchhaltung ist über den Planungsverband 28 angedacht. Die Leaderregion KUUSK ist da ebenfalls unterstützend beteiligt.

<p><b>10.2.1. Wasserversorgung und Abwasserversorgung</b></p> <p>Die Wasserversorgung der Gemeinde Walchsee beruhte im Wesentlichen auf einer einzigen Quelle (Tilmanquelle), die sich auf dem Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Kössen befand. Um die künftige Trinkwasserversorgung zu gewährleisten, plante die Gemeinde einen Tiefbrunnen (Grundwasser) zu errichten. Dieses Projekt war bereits seit vielen Jahren ein Thema. Die ersten Untersuchungen hierzu starteten im Jahr 2006. Bis Ende Oktober 2023 konnte jedoch kein geeigneter Standort für den Tiefbrunnen gefunden werden. Zwei stattgefundene Probebohrungen waren nicht erfolgreich. Der Ortsteil Durchholzen lag nicht im Versorgungsgebiet der Gemeinde Walchsee. Er wurde von der Wassergenossenschaft Durchholzen mit Trinkwasser versorgt. Der LRH empfahl der Gemeinde Walchsee, ihre Bemühungen zur Absicherung der Trinkwasserversorgung fortzuführen.</p>	74	Ein neuer Standort für eine zweite Wasserversorgung (Tiefbrunnen) wurde gefunden. Es hat bereits die Probebohrung stattgefunden. Die Einreichung erfolgt im Juli.
<p><b>11. Digitalisierung und E-Government</b></p> <p>Die Gemeinde Walchsee verwendete ein digitales Verwaltungs-verfahrens-Programm (x5 Verfahren) und parallel dazu einen analogen Papierakt, um ihre Bauverfahren und Verkehrsschließungsverfahren zu dokumentieren. Sie nutzte die duale Zustellung bis Ende 2023 nicht. Das Bauamt der Gemeinde Walchsee stellte den BürgerInnen teilweise Formulare digital im Word-Format zur Verfügung (z. B. Bauanzeige, Förderungsanträge). Online-Formulare stellte das Bauamt nicht bereit. Der LRH empfahl den Gemeinden Schönberg im Stubaital und Walchsee, das bereits vorhandene Verwaltungsverfahrens-Programm in einem größeren Umfang zu nutzen, um eine übersichtlichere und standardisierte Aktenablage zu erzielen. Außer-dem sollten beide Gemeinden die Möglichkeiten der dualen Zustellung und der Bereitstellung von Online-Formularen nutzen.</p>	82	Die Umstellung auf E-Government erfolgt im Juli 2024. Inklusive dualer Zustellung, elektronisches Dokumentenmanagementsystem, Sitzungsverwaltungsprogramm usw. Der Auftrag an die Fa. Kufgem wurde schon erteilt.