

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Gemeinderates von Leisach am Donnerstag, 19. Feb. 2026, im Gemeinderatsraum des Gemeindehauses Leisach, Leisach 10.

Beginn: 19.01 Uhr **Ende:** 20.55 Uhr

Anwesend: Bürgermeister Ing. Bernhard Zanon als Vorsitzender
Bürgermeister-Stellvertreter Alois Müller ab 19.05 Uhr
GVⁱⁿ Andrea Hirn
GV Jonas Senfter
GR Mag. Peter Zanon
GRⁱⁿ Sabine Frotschnig
GR Dipl.-Ing. Martin Diemling
GR Bernhard Senfter
GR Thomas Nothdurfter ab 19.05 Uhr.
GR Helmut Senfter
GR-Ersatzmitglied Clemens Kreuzer für GR Markus Außerdorfer

Insgesamt: 10 Gemeinderatsmitglieder und 1 Ersatzmitglied;

Schriftführer/in: Alfons Monitzer AL;

Sonstige Anwesende: 1 ZuhörerIn;

Tagesordnung

1. Eingabe des Mag. Michael Niederegger, Liegenschaft EZ. 360 - Leisach, Vorkaufsrecht;
2. Beratung und allfällige Beschlussfassung für Gewerbeförderungen;
3. Beratungen hinsichtlich dem Freibad Leisach;
4. Informationen des Bürgermeisters an die Gemeinderäte;
5. Anträge, Anfragen, Allfälliges;

Der Vorsitzende begrüßt alle Gemeinderats- und das Ersatzmitglied, den Gemeindeamtsleiter und die Zuhörer/innen. Sodann stellt er fest, dass alle anwesenden Gemeinderatsmitglieder zeitgerecht eingeladen wurden und die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates gegeben ist.

Als Protokollzeugen für das Protokoll dieser Sitzung werden die beiden Gemeinderatsmitglieder, **GR Bernhard Senfter** und **GVⁱⁿ Andrea Hirn** bestimmt. Das Protokoll ist voraussichtlich Ende nächster Woche fertiggestellt und kann im Gemeindeamt unterfertigt werden.

Zum Protokoll der letzten Gemeinderatssitzung teilt der Vorsitzende dem Gemeinderat mit, dass hierzu ein Daten Übertragungsfehler stattgefunden hat. Dieser Fehler ist erst nach Bekanntmachung der Brennholzpreise an der Gemeindeamtstafel aufgefallen und wäre daher eine Korrektur, wie nachfolgend angeführt, erforderlich:

Brennholz für Leisacher Bürger/innen (inkl. MwSt.), max. 15 Festmeter pro Haushalt (HWS):

- Selbstaufräumung je Raummeter für Fichte oder Tanne	€	7,00
- ab Waldablage je Festmeter für Fichte oder Tanne	€	29,00
- ab Waldablage je Festmeter für Buche	€	69,00

Hinsichtlich der Selbstaufräumung von Fichten- und Tannenholz wäre im nächsten Jahr auf die Einheit Festmeter umzustellen.

GR Bernhard Senfter beantragt aufgrund der Dringlichkeit die Ergänzung der Tagesordnung um folgenden Punkt:

-Beratung und allfällige Beschlussfassung einer Stellen-Ausschreibung für einen Gemeindearbeiter ab Mrz. 2026;

Abstimmung: 9 : 2 dafür (dagegen: Bgm. Bernhard Zanon, Bgm.-Stv. Alois Müller)

Dieser Punkt wird sohin als Pkt. 6 in die heutige Tagesordnung aufgenommen und vor Pkt. 5) behandelt.

1. Eingabe des Mag. Michael Niederegger, Liegenschaft EZ. 360 - Leisach, Vorkaufsrecht;

Zu diesem Tagesordnungspunkt teilt der Bürgermeister dem Gemeinderat mit, dass bekanntlich Hr. Karl Niederegger durch einen Grundtausch sowie Grundkauf eine Gewerbefläche im Leisacher Gewerbegebiet Süd erworben hat, da er dort einen Gewerbestandort errichten wollte. Aufgrund eines tragischen, tödlichen Unfalles des Karl Niederegger wird diese Betriebsansiedlung laut Mitteilung der Verlassenschaft nunmehr nicht realisiert und hat der Vertreter der Verlassenschaft, Hr. Mag. Michael Niederegger, am 23. Jan. 2026 wie folgt mitgeteilt:

„Bezugnehmend auf unser heutiges Telefonat fasse ich kurz zusammen, dass gemäß Punkt VII. des Kaufvertrages vom 10.1.2022 als Vorkaufspreis mangels einvernehmlicher Einigung der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 360 KG 85018 Leisach heranzuziehen ist. Die Gemeinde Leisach hat als Vorkaufsberechtigte jedoch maximal € 60,00/m² zu bezahlen, wobei dieser Betrag nach dem Verbraucherpreisindex 2020 auf Basis der für den Monat 2022 verlautbarten Indexziffer wertgesichert wurde.

Der Indexwert Basis 2020 hat sich von Jänner 2022 (Vertragsabschluss) bis August 2024 (Todeszeitpunkt Karl Niederegger) um 17,5 % verändert. Ausgehend von einem Betrag in der Höhe von € 60,00 im Jänner 2022 beträgt dieser € 70,50 im August 2024. Multipliziert mit den Quadratmetern des Grundstückes 1141, KG 85018, von insgesamt 1.050 m² ergibt dies laut meiner Berechnung sohin einen Vorkaufspreis für die Liegenschaft EZ 360, KG 85018 Leisach, von insgesamt € 74.025,00.

Frau Helene Niederegger wäre bereit, einen entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen und bitte ich Sie um diesbezügliche Rückmeldung.“

Hinsichtlich der Option zur Preiseinschätzung teilt der Vorsitzende weiters mit, dass ein solches Verfahren sicherlich weitere Kosten verursachen und möglicherweise ein weitaus höherer Kaufpreis herauskommen würde. Sohin hat der Gemeindevorstand nach Beratung beschlossen, dem Gemeinderat den Rückkauf des Gewerbegrundes zum angegebenen Preis zu empfehlen.

Zu den Nebenkosten teilt der Vorsitzende noch mit, dass laut Auskunft des Notariates Hausberger die Grunderwerbssteuer von 3,5 % und die Eintragungsgebühr ins Grundbuch von 1,1 % sowie die Umsatzsteuer und die Barauslagen für die Vertragserrichtung zu berücksichtigen wären.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat nach einiger Beratung einhellig, das Vorkaufsrecht an der Liegenschaft EZ. 360, KG 85018, in Anspruch zu nehmen und das Gewerbegrundstück Gp. 1141, KG Leisach, zum Preis von 74.025,00 Euro samt Nebengebühren anzukaufen.

Abstimmung: Einstimmig;

Hinsichtlich der nicht budgetierten Ausgabe für diesen Grundstücksankauf beschließt der Gemeinderat über Antrag des Vorsitzenden einhellig, entsprechend dem Vorschlag der Finanzverwalterin, Mehreinnahmen von 25.000 Euro aus zusätzlichen Holzverkäufen, Ausgabeneinsparungen von 25.000 Euro beim LWL-Ausbau sowie bei der Ortsbildgestaltung in Summe sohin 75.000,00 bereit zu stellen.

Abstimmung: Einstimmig;

2. Beratung und allfällige Beschlussfassung für Gewerbeförderungen;

Hierzu teilt der Bürgermeister dem Gemeinderat vorerst mit, dass eine Wirtschafts- bzw. Gewerbeförderung bei Kanal- und Wasseranschlussgebühren nicht gewährt werden kann, da ansonsten seitens des Landes Tirol zukünftig keine Bedarfszuweisungen (aus GAF-Mittel) für Gemeindeprojekte gewährt werden. Hinsichtlich vergangenen Gewerbeförderungen, die in Anlehnung an Erschließungsbeitragsvorschriften (nach dem Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz - TVAG) gewährt wurden, wurden diese ohne einen Grundsatzbeschluss, zumeist bezogen auf den Förderwerber, in unterschiedlicher Höhe gewährt. Daher wäre es sinnvoll nunmehr grundlegende Förderkriterien festzulegen, und zwar in etwa:

Ein Investitionsförderbegehren muss unabhängig der baurechtlichen Abhandlung gesehen werden. Es muss also vor eine Gewährung einer Förderung sämtliche bau- und gewerberechtlichen Akte positiv abgeschlossen sein. Eine zu gewährende Gewerbeförderung soll auf den neu geschaffenen Gewerbebetrieb abzielen, so erscheint einer Lagerhalle nicht förderwürdig, und zwar auf die Kommunalsteuerzahlungen an die Gemeinde. So könne man nach Vorliegen der Benützungsbewilligung bzw. Betriebsanlagengenehmigung, **auf Basis der aktuellen Kommunalsteuererklärung dieses Betriebes (Vorlagefrist bis März des Folgejahres) eine 10-prozentige Förderung der bezahlten und geprüften Kommunalsteuer ausbezahlen. Diese Auszahlung wird auf 10 Jahre nach Benützungsbeginn und auf ev. max. 30 Prozent der Erschließungskosten, die nach dem TVAG vorgeschrieben wurden, gewährt. Diese Regelung sollte man rückwirkend mit 1.1.2025 treffen.**

Der Gemeindevorstand empfiehlt dem Gemeinderat eine solche Förder-Variante als Grundsatzregelung zur Beschlussfassung.

GR Helmut Senfter fragt an, warum die landwirtschaftlichen Betriebe eine 50%ige Förderung erhalten und warum bei Kanal- und Wasseranschlussgebühren die Bemessungsgrundlage auf Basis der Baumasse nach ÖNORM berechnet wird.

Hierzu teilt der Vorsitzende mit, dass lediglich die Bemessung des Erschließungsbeitrages nach dem TVAG berechnet und diesbezüglich die Wirtschafts- und Gewerbeförderung als Deckel herangezogen wird.

Über Anfrage teilt der Vorsitzende weiters mit, dass ein Grundsatzbeschluss ab einem bestimmten Zeitpunkt gültig ist und erst nach einer Prüfung durch die Aufsichtsbehörde möglicherweise neu debattiert, im Gemeinderat abgeändert werden muss.

Nach einiger Beratung beschließt der Gemeinderat über Antrag des Vorsitzenden einhellig, folgende Grundsatzregelung für die Gewährung von Gewerbe- bzw. Wirtschaftsförderung, rückwirkend ab 1.1.2025:

Nach Vorliegen der Benützungsbewilligung bzw. Betriebsanlagengenehmigung des neuen Betriebes, kann auf Basis der aktuellen Kommunalsteuererklärung dieses Betriebes (Vorlagefrist bis März des Folgejahres) eine 10-prozentige Förderung der bezahlten und geprüften Kommunalsteuer ausbezahlt werden. Diese Auszahlung wird auf 10 Jahre nach Benützungsbeginn und auf max. 35 Prozent der Erschließungskosten, die nach dem TVAG vorgeschrieben wurden, gewährt werden.

Abstimmung: Einstimmig;



3. Beratungen hinsichtlich dem Freibad Leisach;

Zu diesem Tagesordnungspunkt teilt der Bürgermeister dem Gemeinderat mit, dass ihm aufgrund vieler wichtiger Termine eine Sitzungsanberaumung im Jänner 2026 nicht möglich war und daher nunmehr erst heute zu dieser Thematik beraten werden kann.

Der beauftragte Planer Ing. Schipflinger (von der Fa. Pro-Plan GmbH, Ingenieurbüro für Gebäude – und Energietechnik) ein Schwimmbadplaner, hat dazu folgende Konzipierung/Umsetzung des Freibad Leisach erstellt:

Das Waldschwimmbad Leisach stellt seit Jahrzehnten einen wesentlichen Bestandteil der kommunalen Infrastruktur und der regionalen Lebensqualität dar. Um den langfristigen Erhalt dieser Einrichtung sicherzustellen, ist eine umfassende Sanierung unumgänglich. Die bestehende Anlage entspricht in mehreren Bereichen nicht mehr den aktuellen behördlichen Anforderungen und kann ohne grundlegende bauliche und technische Maßnahmen nicht weiter betrieben werden. Eine Investition in die Revitalisierung des Waldschwimmbades ist daher notwendig, stellt jedoch angesichts reduzierter Fördermittel, steigender Baukosten und hohem wirtschaftlichem Druck eine besondere Herausforderung dar. Um die Anlage für die nächsten 30 Jahre zukunftsicher aufzustellen, bedarf es einer Lösung, die sowohl technisch sinnvoll als auch finanziell tragbar ist. Die aktuelle Ausgangslage erschwert eine einfache Sanierung, da zahlreiche strukturelle Defizite – sowohl baulich als auch technisch – eine direkte Modernisierung des Bestands nahezu unmöglich machen. Vor diesem Hintergrund wurden unterschiedliche Varianten erarbeitet, welche mögliche Wege zur Umsetzung aufzeigen und einer fundierten Entscheidung für den weiteren Projektverlauf dienen. Für das Projekt wurden zwei Varianten entwickelt.

Variante 1 orientiert sich am bestehenden Beckenbestand und umfasst ein Kinderplanschbecken, ein Nichtschwimmerbecken sowie ein Schwimmerbecken. Beim Nichtschwimmer- und Schwimmerbecken ist vorgesehen, die bestehende Außenbausubstanz zu erhalten und jeweils ein neues Becken einzusetzen. Der Vorteil dieser Lösung liegt in der weitgehenden Nutzung der bestehenden Fundamentierung sowie in einem geringeren Umfang der baulichen Eingriffe. Die Geh- und Liegeflächen rund um die Becken würden in diesem Zuge angehoben, während die Grünflächen nahezu unverändert bleiben. Das bestehende Kinderplanschbecken soll durch ein neues Becken mit zwei unterschiedlichen Wasserhöhen und einer verbindenden Rutsche ersetzt werden. Auch der umliegende Gehweg wird entsprechend angepasst. Die Anzahl der Duschen wird von vier auf zwei reduziert. Durch die Neuerrichtung des Technikraums entsteht an dessen Dachfläche ein zusätzlicher Liegebereich. Diese Fläche könnte alternativ oder ergänzend für ein kleines Gebäude – beispielsweise einen Bademeisterraum mit optimalem Überblick – genutzt werden.

Variante 2 stellt die wirtschaftlichere Lösung dar und sieht eine Reduzierung der Beckenanzahl von drei auf zwei vor. Durch den Wegfall des bestehenden Kinderplanschbeckens würde dieser Bereich künftig wieder als zusätzliche Liegefläche zur Verfügung stehen. Anstelle des bisherigen Nichtschwimmerbeckens ist ein neues Kinderplanschbecken mit einer Fläche von rund 16 m² und nur einer Ebene vorgesehen. Das bestehende Schwimmerbecken wird zu einem Mehrzweckbecken umgestaltet: Ein Teil erhält eine Wassertiefe von rund 1,10 m und kann mittels Abtrennleinen klar vom tieferen Schwimmbereich separiert werden. Zur Kostensenkung wird die Wasseroberfläche im Vergleich zum Bestand reduziert. Die technische Ausstattung entspricht jener aus Variante 1, inklusive des neu errichteten Technikraums und der darüber liegenden zusätzlichen Liegefläche. Variante 2 ist als Low-Budget-Lösung konzipiert. Sie ermöglicht den Weiterbetrieb der Anlage, geht jedoch mit einer Verringerung der Wasserflächen sowie der nutzbaren Schwimm- und Aufenthaltsbereiche einher. In der Kostenschätzung wurden die beiden Varianten jeweils mit ihren spezifischen Becken- und Baukosten dargestellt. Grundsätzlich ist auch eine Mischung aus einzelnen Elementen der Varianten möglich. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Kosten nicht ohne Weiteres addierbar sind, da sowohl die technischen Anlagen als auch die baulichen Maßnahmen jeweils auf die jeweilige Variante abgestimmt wurden. Die vorliegende Darstellung stellt daher eine grobe Machbarkeitsstudie dar, in der

weitere Detailplanungen zu erarbeiten, behördlich abzustimmen und anschließend zu präzisieren sind. Aus diesem Grund enthalten die aktuellen Kostenschätzungen noch einen Unschärfe-grad von etwa ± 10 bis ± 20 %.

Kostenpunkt VARIANTE 1:

- Schätzkosten bei Stand 06/2022 – alle Preise netto in Euro	
- Schwimmbadtechnik:	635.000
- Edelstahlbecken Schwimmer:	425.000
- Edelstahlbecken Nichtschwimmer:	215.000
- Edelstahlbecken Kinderplanschbecken:	195.000
- Rückhaltebecken samt Anlageteile:	80.000
- Baukosten Rohbau Neubau:	220.000
- Gartengestaltung und Galabau ca. 440m ² :	75.000
- Elektroarbeiten Technikraum:	70.000
- Haustechnikinstallationen:	75.000
- Luftwärmepumpen für Heizung:	80.000
- Demontagen Bestand Technikraum:	20.000
- Demontagen Folienbecken und Kinderplanschbecken:	40.000
- Fundamentierung Kinderplanschbecken:	15.000
- SUMME:	<u>2.145.000</u>
- Planungs- und Bauleitungshonorar	135.000
- Herstellungskosten geschätzt Reserve :	<u>2.280.000</u>
- Reservekosten von 10% von 2.145.000:	214.500
- Herstellungskosten geschätzt mit Reservekosten:	<u>2.494.500</u>

Kostenpunkt VARIANTE 2:

- Schätzkosten bei Stand 06/2022 – alle Preise netto in Euro	
- Schwimmbadtechnik:	545.000
- Edelstahlbecken Mehrzweckbecken:	350.000
- Edelstahlbecken Kinderplanschbecken 16m ² :	100.000
- Rückhaltebecken samt Anlageteile:	80.000
- Baukosten Rohbau Neubau:	220.000
- Gartengestaltung und Galabau ca. 440m ² :	75.000
- Elektroarbeiten Technikraum:	70.000
- Haustechnikinstallationen:	75.000
- Luftwärmepumpen für Heizung:	80.000
- Demontagen Bestand Technikraum:	20.000
- Demontagen Folienbecken und Kinderplanschbecken:	40.000
- SUMME:	<u>1.655.000</u>
- Planungs- und Bauleitungshonorar	125.000
- Herstellungskosten geschätzt Reserve :	<u>1.780.000</u>
- Reservekosten von 20% von 1.655.000:	331.000
- Herstellungskosten geschätzt mit Reservekosten:	<u>2.111.000</u>



Als Ingenieurbüro für Gebäudetechnik und Energieplanung ist es unser Anspruch, im weiteren Projektverlauf eine technisch, wirtschaftlich und behördlich abgestimmte Lösung zu erarbeiten, welche die langfristige Betriebssicherheit und Zukunftsfähigkeit der Anlage gewährleistet.

Anhand von Planskizzen erläutert sodann Bgm.-Stv. Alois Müller die beiden Projektvarianten ausführlich. Nicht unerwähnt bleiben darf, dass es in den letzten Jahren sehr schwierig war, einen Kantinenpächter, eine Kantinenpächterin sowie Badeaufseher*innen für den sommerlichen Betrieb zu finden. Zudem muss noch eine entsprechende Gesamtfinanzierung, die einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung statthält, aufgestellt werden.

Welche Investitionssumme kann die Gemeinde Leisach realistischerweise in den nächsten 20 Jahre mit gutem Gewissen finanzieren, sodass noch Finanzierungsspielraum für andere Projekte bleibt?

Nach einer längeren Debatte teilt der Bürgermeister dem Gemeinderat mit, dass voraussichtlich Ende März, bei der Sitzung zur Beschlussfassung des Rechnungsabschlusses 2025, im Gemeinderat neuerlich beraten wird. Er wird dabei für die Hälfte der Investitionssumme, also für rund 2,5 – 3 Mio. Euro einen Finanzierungsplan erstellen lassen, wobei sodann die ungefähre, jährliche finanzielle Belastung ersichtlich sein wird.

Abschließend wird der Vorschlag unterbreitet, möglicherweise einen privaten Investor für eine Hotel-Freizeitanlage mit einem Zugang zu einem Frei- oder Hallenbad für alle Leisacher*innen begeistern zu können.

4. Informationen des Bürgermeisters an die Gemeinderäte

a) Der Bürgermeister teilt dem Gemeinderat mit, dass morgen ein Unterausschuss des Abfallwirtschaftsverbandes Osttirol, für die Errichtung des neuen Ressourcenzentrum tagt. Hierzu verliest der Bürgermeister die Tagesordnung.

Dem Bürgermeister als Vertreter der Gemeinde werden sodann folgende Fragenstellen an diesen Ausschuss mitgegeben: Was kostet es der Gemeinde, wenn man dabei ist und wenn man nicht dabei ist, und wie lange wird die Gemeinde dazu verpflichtet.

6. Beratung und allfällige Beschlussfassung einer Stellen-Ausschreibung für einen Gemeindearbeiter ab Mrz. 2026;

GR Bernhard Senfter fragt nach, warum kein neuer Gemeindearbeiter eingestellt wird, da bekanntlich der GA Raimund Ortner bereits vor längerer Zeit in Pension gegangen ist. Er werde des Öfteren danach gebracht und habe er daher aufgrund der Dringlichkeit diesen Antrag gestellt.

Der Bürgermeister teilt hierzu mit, dass in dieser Angelegenheit der Gemeindevorstand bereits mehrmals beraten, man jedoch mit Bürgermeister-Stv. und Gemeindearbeiter Aois Müller keinen Konsens gefunden habe.

Bgm.-Stv. Alois Müller teilt hierzu mit, dass nach wie vor der Gemeindegewaldaufseher Manfred Huber 15 % seiner Vollbeschäftigung, als 15 Wochenstunden als Gemeindearbeiter zu Verfügung stehe. Da zudem kein Schwimmbadbetrieb mehr bestehe und die Projekte größtenteils erledigt bzw. abgeschlossen wurden, seiner Meinung nach kein so großer Arbeitsaufwand mehr bestehe, wie es in den letzten Jahren war.

Aus seiner Sicht müsse zudem für ihn ein gelernter Installateur eingestellt und dieser als Nachfolger aufgebaut werden. Da er jedoch noch sehr lange arbeiten werde, ist derzeit eine Gemeindearbeiter-Nachbesetzung mit einem Beschäftigungsausmaß von 20 Wochenstunden völlig ausreichend.

Der Bürgermeister teilt hierzu mit, dass aus seiner Sicht ein zweiter, vollbeschäftigter Gemeindearbeiter jedenfalls erforderlich ist und die Stelle ausgeschrieben werden muss. Er werde eine

Stellenausschreibung vorbereiten lassen und diese dem Gemeinderat bei der nächsten Sitzung zur Beratung vorgelegen. Selbstverständlich werde man bei der Auswahl der Kandidaten*innen auf die Bedürfnisse des GA Alois Müller Rücksicht nehmen.

5. Anträge, Anfragen, Allfälliges:

a) GR-Ersatzmitglied Clemens Kreuzer weist auf die ausgeschriebene „Defi-Schulung“ im Gemeindesaal hin, diese wird von der FF Leisach organisiert. Als Instruktor konnte der Feuerwehr- bzw. Rettungsarzt OA Dr. Alfred Senfter gewonnen werden. Die Schulung wird voraussichtlich zwei Stunden dauern und sind alle Gemeinderatsmitglieder dazu herzlich eingeladen.

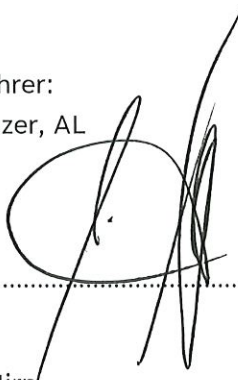
Abschließend dankt der Bürgermeister für die konstruktive Mitarbeit und schließt die Sitzung um 20.55 Uhr.

Gesehen, gelesen, gezeichnet:


Der Bürgermeister (Vorsitzender):
Ing. Bernhard Zanon



Die Schriftführer:
Alfons Monitzer, AL



GR Bernhard Senfter



GV Andrea Hirn

