Gemeinde Hart im Zillertal
Kirchplatz 1
6265 Hart im Zillertal

Tel: +43 5288 62331
office@hartimzillertal.at
www.hartimzillertal.at

Hart im Zillertal

PROTOKOLL

Gemeinderatssitzung vom Dienstag, 07.07.2026, 19:00 Uhr im Gemeindeamt Hart im Zillertal

Datum: **07.07.2026**
Zeichen: **004-1-06/2026**

Anwesende:

1.	Daniel Schweinberger, Bürgermeister	Zukunft Hart
2.	Peter Heim, Bürgermeister-Stellvertreter	Zukunft Hart
3.	Werner Bösch, Gemeinderat	Unabhängige für Hart
4.	Walter Geisler, Ersatzgemeinderat (Ersatz)	Gemeinsam für unser Hart
5.	Hannes Eberharter, Gemeinderat	Gemeinsam für unser Hart
6.	Nina Eberharter, Gemeinderat	Gemeinsam für unser Hart
7.	Markus Gschößer, Gemeinderat	Gemeinsam für unser Hart
8.	Mario Haun, Gemeinderat	Gemeinsam für unser Hart
9.	Franz-Josef Hollaus, Gemeinderat	Gemeinsam für unser Hart
10.	Melanie Horak, Gemeinderat	Zukunft Hart
11.	Andreas Huber, Gemeinderat	Zukunft Hart
12.	Christian Kreidl, Gemeinderat	Zukunft Hart
13.	Jakob Kreidl, Gemeinderat	Zukunft Hart

weiters:
Verena Widner – Schriftführer/in
Mag. Alexander Erhart (GF Tiroler Bodenfonds)
DI Roman Schöggl (Tiroler Bodenfonds)
DI Raimund Rainer
DIin Susi Matt
DI Philipp Fromm
Helena Hainz (Bauamt)

Entschuldigt: Daniel Daxenbichler

Die Einladung sämtlicher Gemeinderatsmitglieder ist ausgewiesen. Die Gemeindevertretung zählt 13 Mitglieder, anwesend hiervon 13. Die Sitzung erscheint daher als beschlussfähig. Damit sind die formellen Voraussetzungen gegeben. Die Tagesordnung wurde jedem Gemeinderat rechtzeitig zugestellt und ebenso an der Gemeindetafel kundgemacht.

Tagesordnung:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister
2. Personal (nicht öffentlich)
3. Festlegung der Elterntarife für Kinderkrippe, Kindergarten und Schülerhort
4. (geplante Aufnahme in Tagesordnung): Änderung des Flächenwidmungsplanes derzeit TB GST 124/1 und nach Teilung GST 124/4 (Nina Eberharter) von FL in Wohngebiet
5. Präsentation der Bauträger / Quartiersentwicklung "Oberster Wirt"

TOP 1: Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister

Die Einladung sämtlicher Gemeinderatsmitglieder ist ausgewiesen. Die Gemeindevertretung zählt 13 Mitglieder, anwesend hiervon sind 13. Die Sitzung erscheint daher als beschlussfähig. Damit sind die formellen Voraussetzungen gegeben. Die Tagesordnung wurde jedem Gemeinderat rechtzeitig zugestellt und ebenso an der Gemeindetafel kundgemacht.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Tagesordnung um Punkt 4 (Änderung des Flächenwidmungsplanes derzeit TB GST 124/1 und nach Teilung GST 124/4 (Nina Eberharter) von FL in Wohngebiet" zu erweitern). Dieser Antrag wird einstimmig angenommen und so die Tagesordung um diesen Punkt erweitert.

TOP 2: Personal (nicht öffentlich)

Dieser Punkt wurde unter Ausschluss der Öffentlichkeit behandelt.

TOP 3: Festlegung der Elterntarife für Kinderkrippe, Kindergarten und Schülerhort

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Festlegung der Kinderbetreuungstarife / Elternbeiträge (in Anlehnung an die Vorgaben des Landes Tirol) für das Schuljahr 2026/2027 (gültig ab September 2026).

Kindergarten Elternbeitrag*
€ 30,00 pro Kind und Monat (nur für 3-Jährige)
€ 1,20 pro Betreuungsstunde und Kind für Mittags- und Nachmittagsbetreuung 12:30 - 16:30 Uhr
€ 4,50 Mittagessen

Kinderkrippe Elternbeitrag
€ 1,20 pro Betreuungsstunde und Kind
Abrechnung nach der gebuchten Betreuungszeit
Angefangene halbe Stunden werden als halbe Stunde verrechnet.

Schülerhort Elternbeitrag
€ 1,20 pro Betreuungsstunde und Kind
Abrechnung nach der gebuchten Betreuungszeit
Angefangene halbe Stunden werden als halbe Stunde verrechnet.

Schülerhort Ferien Elternbeitrag
vormittags (bis 12:30 Uhr): € 30,- pro Woche
bis 17:30 Uhr: € 40,- pro Woche

Ferienbetreuung Kindergarten Elternbeitrag
€ 20,00 pro Woche und Kind, vormittags (bis 12:30 Uhr)
€ 30,00 pro Woche und Kind, ganztags (bis 16:30 Uhr)

Materialgeld Elternbeitrag
€ 5,00 pro Kind und Monat

Kindergartenbus Elternbeitrag
€ 30,00 1. Kind und Monat
€ 20,00 jedes weitere (Geschwister-)Kind und Monat

*Hinweis: Für Kinder, die vor Beginn des Kindergartenjahres das 4. bzw. 5. Lebensjahr vollendet haben, ist der Kindergartenbesuch im Ausmaß von 20 Wochenstunden im Rahmen des Tiroler Gratiskindergartens beitragsfrei. Nicht umfasst sind insbesondere Kosten für Mittagessen, Materialgeld sowie zusätzliche Betreuungsangebote.

TOP 4: (geplante Aufnahme in Tagesordnung): Änderung des Flächenwidmungsplanes derzeit TB GST 124/1 und nach Teilung GST 124/4 (Nina Eberharter) von FL in Wohngebiet

Der Gemeinderat der Gemeinde Hart im Zillertal hat in seiner Sitzung vom 07.07.2026 zu Tagesordnungspunkt 4 gemäß § 68 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBI. Nr. 43, idgF, mit 11 Ja-Stimmen (Nina Eberharter und Hannes Eberharter nahmen an der Abstimmung nicht teil) beschlossen, den von AB Raumordnung Tirol ausgearbeiteten Entwurf vom 30.04.2026, mit der Planungsnummer 915-2026-00002, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Hart im Zillertal im Bereich des Grundstücks 124/1, nach Teilung GST 124/4, KG 87110 Hart durch 4 Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Hart im Zillertal vor:

Umwidmung
Grundstück 124/1 KG 87110 Hart
rund 522 m²
von Freiland § 41

in
Wohngebiet § 38 (1)
weiters Grundstück 2092 KG 87110 Hart
rund 6 m²
von Freiland § 41
in
Wohngebiet § 38 (1)

Die 4-wöchige Auflage erfolgt vom 08.07.2026 bis einschließlich 06.08.2026.

Personen, die in der Gemeinde Hart im Zillertal ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträgern, die in der Gemeinde Hart im Zillertal eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, steht das Recht zu, bis spätestens eine Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben. Gleichzeitig wurde gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2022 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird. Die maßgeblichen Unterlagen liegen während der Auflagefrist zu den Amtsstunden mit Parteienverkehr im Gemeindeamt zur Einsichtnahme auf und die Kundmachung kann auch auf der Homepage der Gemeinde unter www.hartimzillertal.at abgerufen werden.

TOP 5: Präsentation der Bauträger / Quartiersentwicklung "Oberster Wirt"

Bürgermeister Daniel Schweinberger begrüßt die Vertreter des Tiroler Bodenfonds Alexander Erhart, Roman Schöggl, die prozessbegleitenden Architekten Susi Matt und Philipp Fromm sowie in beratender Funktion Architekt Raimund Rainer. Ziel des Hearings ist es, die unterschiedlichen Zugänge zur Umsetzung des Masterplans „Oberster Wirt“ kennenzulernen und auf dieser Grundlage einen langfristigen Entwicklungspartner auszuwählen.

1. Präsentation Alpenländische (19:42 Uhr bis 20:43 Uhr)
Die Alpenländische mit ihren Vertretern Ing. Alexander Zlotek (Geschäftsführer) und Lukas Steger (Geschäftsbereichsleitung Finanzierung) stellen zunächst das Unternehmen sowie ihre Erfahrungen im gemeinnützigen Wohnbau vor. Anschließend werden die Grundzüge ihres Zugangs zum Projekt erläutert.
Sie betonen dass sie die bauliche Grundidee des Masterplans ausdrücklich unterstützen. Insbesondere werden die Freiraumqualität, die Orientierung an der regionalen Baukultur sowie die langfristige Quartiersentwicklung positiv hervorgehoben.
Der vorgesehene Wohnungsmix wird als grundsätzlich schlüssig beurteilt. Die Straßenführung soll unverändert bleiben. Im Bereich der Baukörper wird angeregt, einzelne Dreiparteienhäuser zu größeren Baukörpern zusammenzufassen, um die Wirtschaftlichkeit zu verbessern.
Die langfristige Entwicklung über mehrere Bauabschnitte stelle aus Sicht der Alpenländischen kein Problem dar. Die Finanzierung könne überwiegend aus Eigenmitteln erfolgen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des langen Entwicklungszeitraums bereits zu Beginn entsprechende Dienstbarkeiten und rechtliche Rahmenbedingungen – insbesondere für das dritte Baufeld – geschaffen werden sollten.
Gemeinschaftsflächen bzw. Nutzungen der Sockelzonen werden grundsätzlich positiv beurteilt, wobei deren tatsächliche Nutzung und spätere Betreuung sorgfältig zu prüfen seien.

Bauherrenmodelle werden aus haftungsrechtlichen Gründen als nicht geeignet angesehen. Die Projektsteuerung und Projektorganisation würden durch die Alpenländische übernommen. Im Zusammenhang mit dem Tiroler Grundverkehr wird darauf hingewiesen, dass ein Zeitraum von rund 20 Jahren die Obergrenze darstelle.
Abschließend wird festgehalten, dass aus Sicht der Alpenländischen lediglich überschaubare Anpassungen erforderlich seien.

Fragerunde:
Auf Nachfrage wird ausgeführt, dass zur Erreichung einer Nutzflächendichte von 0,55 rund 18 bis 19 zusätzliche Wohnungen erforderlich wären.
Zur Frage der Wohnbauförderung wird erläutert, dass objektgeförderte und freifinanzierte Wohnungen innerhalb desselben Gebäudes nicht kombiniert werden können. Eine Mischung verschiedener Gebäude innerhalb des Quartiers sei hingegen möglich.
Hinsichtlich der vorgeschlagenen Zusammenlegung von Baukörpern wird erläutert, dass insbesondere Gebäude mit jeweils drei Wohneinheiten betroffen wären.
Die Optimierung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche müsse im weiteren Planungsprozess gemeinsam erfolgen.
Zur Projektorganisation wird ausgeführt, dass eine Weiterarbeit mit dem bestehenden Planungsteam (Unisono) grundsätzlich vorstellbar sei und die Zusammenarbeit über einen Projektsicherungsvertrag organisiert werden könne.

2. Präsentation Tiroler Wohnbau (21:06 Uhr bis 21:42 Uhr)
Die Tiroler Wohnbau mit den Vertretern DI Walter Soier (Geschäftsführer), DI Alexander Kopf (Projektentwicklung) und Georg Lechner (Verkauf und Marketing) erläutern ihre grundsätzlichen Überlegungen zur Umsetzung des Quartiers.
Dabei wird ausgeführt, dass die vorgesehenen Reihenhäuser in ihrer derzeitigen Größe wirtschaftlich schwierig darstellbar seien. Vorgeschlagen werden Wohnflächen von rund 110 bis 120 m². Sämtliche Baukörper wurden mit einer Gebäudehöhe von rund dreieinhalb Geschossen kalkuliert.
Die Finanzierung basiert auf einer Kombination aus Bankdarlehen und Wohnbauförderung. Die Vergabe der Wohnungen soll weiterhin durch die Gemeinde erfolgen.

Fragerunde:
Auf Nachfrage zur Nutzflächendichte wird erläutert, dass rechnerisch von einer verbleibenden Grundstücksfläche von rund 1.500 m² für Straßen- und Freiflächen ausgegangen wurde. Dadurch könne eine Nutzflächendichte von rund 0,55 erreicht werden.
Als wesentlicher Kostenfaktor werden die Tiefgaragen genannt, da diese nicht wohnbaugefördert werden. Als mögliche Alternative wird eine Kombination aus Tiefgaragen und oberirdischen Besucherstellplätzen vorgeschlagen.
Zur Bauweise wird eine hochwertige Holzbauweise nach Vorbild bereits umgesetzter Projekte vorgestellt.
Die Gestaltung der Quartiersplätze und halböffentlichen Bereiche müsse im weiteren Planungsprozess vertieft werden.
Nach Einschätzung der Tiroler Wohnbau seien jedenfalls zwei Quartiersplätze sinnvoll.
Der vorgeschlagene Zeitplan sieht drei Bauabschnitte innerhalb eines Zeitraums von rund zwölf Jahren vor. Die Tiroler Wohnbau erklärt sich hinsichtlich des Umsetzungszeitraums grundsätzlich flexibel.

3. Präsentation TIGEWOSI (22:08 Uhr bis 23:13 Uhr)
Die TIGEWOSI mit den Vertretern Bmst. Ing. Florian Rangger (Geschäftsführer) und DI Helmut Hanser (Leitung Projektentwicklung) stellen ihr Unternehmen sowie ihren Zugang zur Umsetzung des Projektes vor:
Bevorzugt wird eine Hybridbauweise für größere Wohnanlagen; bei Dreiparteienhäusern könne auch ein Vollholzbau geprüft werden. Die Grundstücksfinanzierung soll überwiegend aus Eigenmitteln erfolgen; lediglich ein kleiner Teil würde fremdfinanziert. Als derzeit attraktivstes Modell wird die Miete mit Kaufoption angesehen.

Die TIGEWOSI präsentiert mehrere Varianten zur wirtschaftlichen Umsetzung des Projektes. Diese reichen von einer teilweisen freifinanzierten Umsetzung einzelner Bauabschnitte über Mischmodelle bis hin zu einer vollständig objektgeförderten Umsetzung mit maßvoller Erweiterung einzelner Baukörper sowie einem zusätzlichen Gebäude zur Erhöhung der Wohnnutzfläche.
Für eine vollständig objektgeförderte Umsetzung wäre nach Einschätzung der TIGEWOSI eine Erweiterung der Wohnnutzfläche um rund 900 m² erforderlich.
Als frühester Baubeginn wird Sommer bzw. Herbst 2027 genannt.
Die Projektorganisation und Projektsteuerung würden vollständig innerhalb der TIGEWOSI erfolgen. Die Gemeinde und das bestehende Planungsteam sollen weiterhin eng eingebunden bleiben.

Die Vertreter der TIGEWOSI würdigen den vorliegenden Masterplan ausdrücklich. Sie betonten, dass in das Konzept außergewöhnlich viel fachliche und konzeptionelle Arbeit eingeflossen sei und ein derart umfassend vorbereiteter Quartiersentwicklungsprozess in Tirol nur äußerst selten anzutreffen sei. Besonders hervorgehoben wurden die frühzeitige Einbindung der Bevölkerung, die Wohnbedarfsanalyse, die intensive Auseinandersetzung mit Freiraum, Ortsentwicklung und Baukultur sowie die langfristige Entwicklungsstrategie über mehrere Bauabschnitte. Aus Sicht der TIGEWOSI handle es sich um ein Projekt mit Leuchtturmcharakter für Tirol. Die TIGEWOSI erklärte, dass sie den eingeschlagenen Weg der Gemeinde mittragen und den Masterplan gemeinsam mit der Gemeinde über die kommenden Jahrzehnte weiterentwickeln und umsetzen möchte.

Fragerunde:
Auf Nachfrage wird erläutert, dass der Grundstückspreis unabhängig von der Grundstücksgröße stets auf Basis der erzielbaren Wohnnutzfläche beurteilt werde.
Zur Erreichung der Ziel-Nutzflächendichte von 0,55 werden verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt, darunter eine geringfügige Anpassung einzelner Baukörper oder eine Optimierung des Wohnungsmixes.
Weiters wird vorgeschlagen, künftig einen höheren Anteil an Dreizimmerwohnungen vorzusehen sowie je Bauabschnitt Besucherstellplätze vorzusehen.
Auf die Frage nach der Herkunft des Eigenkapitals wird erläutert, dass dieses aus dem langfristigen Vermögensaufbau der TIGEWOSI sowie aus früheren Wohnungsverkäufen stammt.

4. Präsentation „Hart Miteinander“ / Raiffeisen (23:24 Uhr bis 23:52 Uhr)
Die Vertreter der Raiffeisen Miteinander (Ing. Mag. Hans Pfister) und der Firma Giehl + Krassnitzer (Marco Giehl, Hansjörg Giehl und Mag. (FH) Alexandra Rieder, M.A.) stellen ihr Konzept vor: Dabei wird angemerkt, dass insbesondere der erste Baukörper in Baufeld 1 architektonisch hinterfragt werde. Ebenso werden die vorgesehenen Reihenhäuser als zu groß beurteilt.
Nach Ansicht der Projektwerber sei das Projekt grundsätzlich im vorgesehenen Kostenrahmen umsetzbar.

Fragerunde
Auf Nachfrage werden Mietpreise von rund € 10,50 bis € 12,50 pro m² (inkl. Betriebskosten, exklusive Tiefgaragenstellplatz) genannt.
Die Errichtungskosten werden mit rund € 4.100 pro m² angegeben.
Zum Projektsicherungsvertrag können noch keine konkreten Aussagen getroffen werden; dessen Ausgestaltung müsse in späteren Verhandlungen erfolgen.
Die Verwendung regionaler Unternehmen wird ausdrücklich zugesichert.

5. Zusammenfassung, Beratung und Beschlussfassung

Im Anschluss erfolgt eine ausführliche gemeinsame Beratung zwischen Gemeinderat, Tiroler Bodenfonds, Fachbeirat DI Raimund Rainer, und den prozessbegleitenden Architekten.

Dabei wird insbesondere festgehalten, dass die ersten drei (gemeinnützigen) Bauträger übereinstimmend auf folgende Punkte hingewiesen haben:
- Erhöhung der Wohnnutzfläche zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit,
- Anpassung der Reihenhausgrößen,
- Klärung der Nutzung und Finanzierung der Sockelzonen,
- zusätzliche oberirdische Besucherstellplätze.

Seitens der Architekten wird festgehalten, dass sowohl eine Zusammenarbeit mit der TIGEWOSI als auch mit der Alpenländischen fachlich gut vorstellbar sei.
Auch der Tiroler Bodenfonds hält fest, dass sich insbesondere TIGEWOSI und Alpenländische intensiv mit dem konkreten Projekt auseinandergesetzt hätten.

Nach ausführlicher Diskussion stellt Bürgermeister Daniel Schweinberger den Antrag an den Gemeinderat, die TIGEWOSI als bevorzugten Entwicklungspartner für die Quartiersentwicklung „Oberster Wirt" auszuwählen und den Bürgermeister, gemeinsam mit dem Tiroler Bodenfonds, mit der Aufnahme konkreter Vertragsverhandlungen zu beauftragen.

Beschluss: Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die TIGEWOSI als bevorzugten Entwicklungspartner auszuwählen und die Detailverhandlungen aufzunehmen.
Für den Fall, dass - wider Erwarten - keine Einigung erzielt werden kann, wird einstimmig beschlossen, die Verhandlungen mit der Alpenländischen Gemeinnützigen Wohnbau GmbH aufzunehmen.

Da es keine Wortmeldungen mehr gab, schloss der Bürgermeister Daniel Schweinberger mit dem Dank fürs Kommen die Gemeinderatssitzung.

Hart im Zillertal, 07.07.2026

Unterschriften

Verena Widner (Schriftführer/in)	Unterschrieben am 09.07.2026, 15:49 Uhr
Daniel Schweinberger (Bürgermeister)	Unterschrieben am 09.07.2026, 15:49 Uhr
Werner Bösch (Gemeinderat/-rätin)	Unterschrieben am 15.07.2026, 19:32 Uhr
Nina Eberharter (Gemeinderat/-rätin)	Unterschrieben am 09.07.2026, 16:24 Uhr
Hannes Eberharter (Gemeinderat/-rätin)	Unterschrieben am 11.07.2026, 10:53 Uhr
Walter Geisler (Gemeinderat/-rätin)	— ausstehend —
Markus Gschößer (Gemeinderat/-rätin)	Unterschrieben am 09.07.2026, 17:28 Uhr
Mario Haun (Gemeinderat/-rätin)	— ausstehend —
Peter Heim (Gemeinderat/-rätin)	Unterschrieben am 09.07.2026, 17:04 Uhr
Franz-Josef Hollaus (Gemeinderat/-rätin)	— ausstehend —

Melanie Horak (Gemeinderat/-rätin)	Unterschrieben am 09.07.2026, 16:07 Uhr
Andreas Huber (Gemeinderat/-rätin)	— ausstehend —
Christian Kreidl (Gemeinderat/-rätin)	Unterschrieben am 09.07.2026, 17:38 Uhr
Jakob Kreidl (Gemeinderat/-rätin)	Unterschrieben am 12.07.2026, 15:47 Uhr
Daniel Schweinberger (Gemeinderat/-rätin)	Unterschrieben am 09.07.2026, 15:54 Uhr