

Amtsleitung

Thomas Wieser

Telefon: 05255/5230-11

Fax: 05255/5230-21

E-Mail: thomas.wieser@umhausen.gv.at

Geschäftszahl: 6/2026

Datum: 13.10.2026

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Gemeinderates am 09.10.2026
im Gemeindeamt Umhausen.

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:20 Uhr

Schriftführer: Thomas Wieser
Zuhörer: 5

Anwesende:

1. 1. Bgm.-StV. Helmut Falkner (Vorsitzender)
2. 2. Bgm.-StV. Michael Kapferer
3. GV Claudia Schabus
4. GV Stefanie Auer
5. GR Margreth Falkner
6. GR Jonas Scheiber (Ersatzmitglied)
7. GR Elena Grüner (Ersatzmitglied)
8. GR Herbert Köfler (Ersatzmitglied)
9. GR Ulrike Grießer
10. GR Leonhard Falkner
11. GR Dipl.-Ing. Thomas Auer
12. GR Sandro Scheiber
13. GR HBM Artur Parth
14. GR Tanja Kuen (Ersatzmitglied)
15. GR Anna Ploder (Ersatzmitglied)

Entschuldigt:

1. Bgm. Mag. Jakob Wolf
2. GV Thomas Frischmann
3. GR Benita Holzknecht, BA MA
4. GR Hubert Klotz
5. GR Ing. Fabio Haßlwanter

Tagesordnung

- Pkt. 1: Bericht des Bürgermeisters
- Pkt. 2: Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 21.08.2026
- Pkt. 3: Raumordnungsverträge für das Bauprojekt auf den Grundstücken .804/1, .804/2 und .804/3 (DS2 Immobilien GmbH und Fam. Schmid, Niederthai)
- Pkt. 3a: Änderung Bebauungsplan im Bereich des GSt. 3894/2 (Artur Klotz, Tumpen)
- Pkt. 4: Dorfgasse 9L Vermietungs GmbH – Erweiterte Bedarfsprüfung
- Pkt. 5: Verordnung über die Festsetzung einer Waldumlage
- Pkt. 6: Verkehrsverbund Tirol GmbH – Vertragsverlängerung Ortsbus Sölden
- Pkt. 7: Beratungen zu Pachtvertrag Gasthof Krone
- Pkt. 8: Löschung Vorkaufsrechte in Einlagezahl 2374 (Gebhard Ganglberger, Gewerbegebiet)
- Pkt. 9: Gemeindegutsagrargemeinschaft Tumpen - Abverkauf von Gewerbegrundstücken
- Pkt. 10: Anträge, Anfragen, Allfälliges

Erledigung

Bürgermeister Mag. Jakob Wolf ist bei der heutigen Sitzung verhindert, weshalb der 1. Bürgermeister-Stellvertreter Helmut Falkner den Vorsitz führt.

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest und eröffnet die Sitzung.

Zu Beginn der Sitzung leistet das Ersatzmitglied Herbert Köfler das Gelöbnis nach § 28 Tiroler Gemeindeordnung.

Der Tagesordnungspunkt 3a wird auf Antrag des Vorsitzenden einstimmig in die Tagesordnung aufgenommen.

Zu Pkt. 1

Der 1. Vizebürgermeister berichtet über folgende Angelegenheiten (auszugsweise):

- Neuer Volksschuldirektor Niederthai (Nagele Christian)
- GV-Sitzung 23.09.2026
- Besuch Bgm. Mag. Wolf in Erlangen
- Neuwahlen Jungbauern/Landjugend
- Bäuerinnenwahl in Niederthai, neue Ortsbäuerin Kraßnitzer Sabrina
- Sitzung Abwasserverband Vorderes Ötztal
- Wasserrechtliche Verhandlung Erlangerhütte
- Mobilität am Schul- bzw. Kindergartenweg
- Mitarbeiterausflug nach Kitzbühel
- Seniorenausflug ins Landhaus
- Ergebnis Badeseesaison 2026
- Bauarbeiten Haus der Kinder
- Fest der Vereine Niederthai

Bericht 2. Bgm.-StV. Michael Kapferer

- Angelobung Bgm. Maximilian Riml
- Kirchtagsprozession Tumpen
- Neuwahlen Wintersportverein Tumpen, neuer Obmann Raphael Haid
- Bäuerinnenwahl Tumpen, neue Ortsbäuerin Maurer Maria

Bericht GV Stefanie Auer

- Bäuerinnenwahl Umhausen; neue Ortsbäuerin Auer Regina
- Seifenkistenrennen Grantau

Bericht GR Margreth Falkner

- Ausblick Christkindlmarkt und Christkindleinzug
- Krippenweg
- Bürgerreise 2027 nach Wien
- Fahrt ins Landestheater
- Eröffnung Haus der Kinder mit Familienfest

Bericht GR Leonhard Falkner

- Bericht Ötzidorf/Greifvogelpark
- Bericht Naturpark Ötztal

Beschluss zu Pkt. 2

Die Sitzungsniederschrift vom 21.08.2026 wird einstimmig ohne Änderungen angenommen und unterfertigt.

Beschluss zu Pkt. 3

Zum geplanten Bauprojekt der Firma DS2 Immobilien GmbH sowie der Familie Patricia, Andreas, Celina und Fabian Schmid, Niederthai, auf den Grundstücken .804/1, .804/2 und .804/3, hat die Rechtsanwaltskanzlei Lang die mit den Baubewerber abgestimmten Raumordnungsverträge im Hinblick auf die notwendige Umwidmung obiger Grundstücke von Freiland in landw. Mischgebiet ausgearbeitet.

Auf Antrag von Vizebürgermeister Helmut Falkner werden die Raumordnungsverträge zwischen der Gemeinde Umhausen und der Firma DS2 Immobilien GmbH hinsichtlich der Gste. .804/2 und .804/3 sowie zwischen der Gemeinde Umhausen und der Familie Patricia, Andreas, Celina und Fabian Schmid hinsichtlich des Gst. .804/1 in der vorliegenden Fassung einstimmig beschlossen.

Beschluss zu Pkt. 3a

Auf Antrag von Vizebürgermeister Helmut Falkner wird gemäß § 64 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, beschlossen, den vom Planer Dipl.-Ing. Andreas Lotz ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung eines Bebauungsplanes im Bereich des Gst. 3894/2 (zur Gänze) durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Die 4-wöchige Auflage erfolgt vom 14.10.2026 bis einschließlich 12.11.2026.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 der Beschluss über die Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Beschluss zu Pkt. 4

In gegenständlicher Angelegenheit berichtet Vizebürgermeister Helmut Falkner, dass der Verfassungsgerichtshof die Behandlung der Beschwerde der Dorfgasse 9L Vermietungs GmbH gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 29.05.2016, Z LVwG-2025/38/0674-19, abgelehnt hat.

Ungeachtet dessen berät der Gemeinderat in der heutigen Sitzung über den von der Beschwerdeführerin vorgelegten erweiterten Bedarfsnachweis, dies aufbauend auf den Gemeinderatsbeschluss vom 11.03.2026 sowie auf die Beratungen im Ausschuss für Raumordnung und Bauangelegenheiten.

Mit dem erweiterten Bedarfsnachweis wurden folgende Kaufangebote vorgelegt:

- Oberhuber Alex, Haag am Kornfeld/Deutschland: will abweichend vom ersten Bedarfsnachweis nur mehr die Wohnung Top 1 erwerben; dem Gemeinderat liegen keinerlei Informationen über die Person von Herrn Alex Oberhuber noch über dessen Übersiedlungspläne vor; zudem ist das konkrete Kaufanbot vom Verkäufer nicht unterzeichnet und ist mit einer umfassenden Rücktrittsklausel versehen; Herr Oberhuber war unter der angegebenen Telefonnummer nicht erreichbar.
- Mag. Pidner Claus, Inzing: will die Wohnung Top 2 zur längerfristigen Vermietung mit Hauptwohnsitz erwerben; hat daher selbst keinen Wohnbedarf; Kaufanbot ist vom Verkäufer nicht unterzeichnet.
- Firma Legatum GmbH, Zirl: will die Wohnungen Top 3 und 5 zur längerfristigen Vermietung mit Hauptwohnsitz erwerben; auch hier ist kein eigener Wohnbedarf gegeben, Kaufangebot ist vom Verkäufer nicht unterfertigt.
- Grunser Benjamin, Tumpen: will die Wohnung Top 4 als Geschäftsführer der Dorfgasse 9L Vermietungs GmbH selbst erwerben; ist seit kurzem Alleineigentümer des Wohnhauses Tumpen 77 mit drei Wohneinheiten; auch hier ist kein Wohnbedarf gegeben, Kaufangebot ist vom Verkäufer nicht unterzeichnet und ist mit einer umfassenden Rücktrittsklausel versehen.
- Schöpf Elena, Umhausen: hat auf Nachfragen von Bauausschussobmann DI Thomas Auer kein Interesse mehr und verfolgt einen Zu-/Umbau beim elterlichen Wohnhaus; Kaufangebot ist vom Verkäufer nicht unterzeichnet und ist mit einer umfassenden Rücktrittsklausel versehen.

Zusammengefasst kommt der Gemeinderat daher zum einstimmigen Beschluss, dass die Firma Dorfgasse 9L Vermietungs GmbH dem Gemeinderat mit keinem der oben angeführten Kaufinteressenten einen begründeten Bedarfsnachweis für die Aufhebung des Bauverbotes auf Gst. 341/2 erbringt.

Beschluss zu Pkt. 5

Aufgrund des § 10 Abs. 1 der Tiroler Waldordnung 2005, LGBl. Nr. 55/2005, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 35/2025, wird zur teilweisen Deckung des jährlichen Personal- und Sachaufwandes für die Gemeindewaldaufseher verordnet:

§ 1

Waldumlage, Umlagesatz

Die Gemeinde Umhausen erhebt eine Waldumlage und legt den Umlagesatz einheitlich für die Waldkategorien Wirtschaftswald, Schutzwald im Ertrag und Teilwald im Ertrag mit 100 v.H. der von der Tiroler Landesregierung mit Verordnung vom 22. September 2026, VBl. Tirol Nr. 92/2026, festgelegten Hektarsätze fest.

§ 2

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit 01. Jänner 2027 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen vom 19. November 2024 über die Festsetzung einer Waldumlage, kundgemacht vom 21. November 2024 bis 07. Dezember 2024, außer Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Beschluss zu Pkt. 6

Der vorliegende Zuschussvertrag zur Verlustabdeckung sowie der dazugehörige Beförderungsvertrag zwischen der Verkehrsverbund Tirol GesmbH und der Gemeinde Umhausen betreffend jeweils den Ortsverkehr Sölden wird vom Gemeinderat einstimmig genehmigt.

Beschluss zu Pkt. 7

Zu Beginn der Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt erläutert Vizebürgermeister Helmut Falkner dem Gemeinderat ausführlich die Radonproblematik in den gemeindeeigenen Gebäuden, in denen sich Arbeitsplätze befinden, die dem Strahlenschutzgesetz sowie der Radonschutzverordnung unterliegen und wo die Ergebnisse der Radon-Langzeitmessungen über dem Referenzwert von 300 Bq/m³ liegen. Es sind dies neben dem Gasthof Krone/Gemeindeamt das Schulzentrum Umhausen (VS/MS/KIGA/KIKR) sowie der Gemeindebauhof.

Die Gemeinde hat unter fachlicher Begleitung von Dipl.-Ing. Johannes Auer (zertifizierter Fachmann für baulichen Radonschutz) in den letzten zwei Jahren umfangreiche Messungen durchgeführt und zum Teil auch schon bauliche Maßnahmen und Optimierung von Lüftungsanlagen umgesetzt. Aktuell ist die Gemeinde bei der Umsetzung eines externen Lüftungsgerätes für die Schulküche sowie einer Einzelraumlüftung im Aufenthaltsraum des Gemeindebauhofes. Nach Übersiedlung des Kindergartens und der Kinderkrippe in das neue Haus der Kinder werden weitere Einzelraumlüftungen für die Volksschulklassen im Erdgeschoss folgen.

Auch im Gasthof Krone wurden verschiedene Lüftungseinstellungen und -optimierungen ausprobiert, diese waren letztendlich aber nicht zielführend, weil der Fettgeruch der Küche sich in den Gaststuben verteilt hat.

Daraufhin wurde nunmehr von den Experten vorgeschlagen, die Kellerdecke nach oben hin abzudichten, im Kellergeschoss eine Be- und Entlüftungsanlage und unterhalb der nicht unterkellerten Baumannstube eine Unterbodenabsaugung einzubauen.

Diese Maßnahmen sollen in zwei Phasen ausgeführt werden. In der ersten Phase soll die Abdichtung der Kellerdecke nach oben hin ab sofort und bei laufendem Gasthausbetrieb zur Ausführung in Regie gelangen, wobei sich die Kosten auf rd. € 35.000,-- belaufen.

In der zweiten Phase soll nach Ausschreibung die Be- und Entlüftungsanlage sowie die Unterbodenabsaugung unter der Baumannstube im Frühjahr 2027 ausgeführt werden, wobei diese Phase wohl kaum bei laufendem Betrieb umsetzbar sein wird. Die Kosten dafür belaufen sich auf rd. € 80.000,--.

Der 1. Vizebürgermeister stellt daher den Antrag, die Be- und Entlüftungsanlage im Kellergeschoss sowie die Unterbodenabsaugung unter der Baumannstube mit geschätzten Kosten von rd. € 80.000,-- einzubauen.

Dieser Antrag wird vom Gemeinderat einstimmig angenommen.

Weiters stellt der 1. Vizebürgermeister den Antrag, den Bürgermeister bzw. die zwei Vizebürgermeister zu ermächtigen, die baulichen Sanierungsmaßnahmen der Phase 1 in Regie bis zu einem Rahmen von max. € 35.000,-- zu vergeben.

Auch dieser Antrag wird vom Gemeinderat einstimmig angenommen.

Zum laufenden Pachtvertrag mit Frau Mag. (FH) Katharina Bauer, der am 09.12.2026 ausläuft, zeigt der 1. Vizebürgermeister folgende drei Möglichkeiten auf:

- Verlängerung des Pachtvertrages bis 31.10.2027 und Umsetzung der oben aufgezeigten Radonsanierungsmaßnahmen (Phase 1 und 2) bei laufendem Betrieb.
- Verlängerung des Pachtvertrages bis 31.03.2027 und Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen der Phase 1 bei laufendem Betrieb und nach dem 31.03.2027 die Umsetzung der Be- und Entlüftung im Kellergeschoss sowie der Unterbodenabsaugung (Phase 2). Bei erfolgreichem Abschluss der Maßnahmen Neuausschreibung des Gasthofes Krone.
- Auslaufen des Pachtvertrages mit 09.12.2026 und im Anschluss Durchführung der Radonsanierungsmaßnahmen. Bei erfolgreichem Abschluss der Maßnahmen Neuausschreibung des Gasthofes Krone.

Der 1. Vizebürgermeister beantragt, über diese drei Varianten schriftlich abzustimmen. Dieser Antrag wird einstimmig angenommen. Als Stimmzähler werden vom 1. Vizebürgermeister die Gemeinderatsmitglieder Leonhard Falkner und Claudia Schabus bestimmt.

GV Stefanie Auer als Obfrau des Prüfungsausschusses weist ausdrücklich darauf hin, dass die Gemeinde Umhausen verpflichtet ist, bei Vermietungen und Verpachtungen grundsätzlich gewinnbringend zu arbeiten. Sonst läuft die Gemeinde Gefahr, dass das Finanzamt unter dem Titel „Liebhaberei“ die Vorsteuer zurückfordert. Das heißt, dass die Gemeinde bei Investitionen wie den heute beschlossenen Radonsanierungsmaßnahmen dies auch zukünftig beim Pachtzins einzurechnen hat (Mindestzins).

In ihrer Funktion als Obfrau des Prüfungsausschusses könne Sie vor dem Hintergrund der derzeitigen Pachteinnahmen einer Verlängerung des Pachtvertrages bis 31.10.2027 nicht zustimmen.

Die nachfolgende schriftliche Abstimmung bringt folgendes Ergebnis:

9 Stimmen für eine Verlängerung des Pachtvertrages bis 31.03.2027

6 Stimmen für ein Auslaufen des Pachtvertrages mit 09.12.2026

Auf Grund dieses Abstimmungsergebnisses wird einstimmig der 1. Vizebürgermeister beauftragt, die Ausarbeitung der Vertragsverlängerung bei der Rechtsanwältin Mag. Julia Fiegl-Lang zu veranlassen, sofern Frau Mag. (FH) Katharina Bauer die angebotene Vertragsverlängerung annimmt.

Beschluss zu Pkt. 8

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, auf das in Einlagezahl 2374 GB 80112 Umhausen (Gebhard Ganglberger) für die Gemeinde Umhausen einverleibte Vorkaufsrecht zu verzichten und der Einverleibung der Löschung zuzustimmen.

Gleichzeitig wird der Substanzverwalter der Gemeindegutagrargemeinschaft Tumpen einstimmig beauftragt, auf das ebenfalls in Einlagezahl 2374 für die Gemeindegutsagrargemeinschaft Tumpen einverleibte Vorkaufsrecht zu verzichten und der Einverleibung der Löschung zuzustimmen.

Beschluss zu Pkt. 9

Der gegenständliche Tagesordnungspunkt wird auf Antrag des 1. Vizebürgermeisters Helmut Falkner aufgrund der Abwesenheit des Substanzverwalters Bgm. Mag. Jakob Wolf einstimmig vertagt.

Zu Pkt. 10

GR Sandro Scheiber bittet die Gemeinde im Zuge der Radonsanierung des Gasthofs Krone auch etwas gegen die enorme Geruchsbelästigung durch den Kanal bzw. den Fettabscheider zu unternehmen.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am _____ genehmigt / abgeändert.

..... Bürgermeister	 Schriftführer		
..... Gemeinderat	 Gemeinderat	 Gemeinderat	 Gemeinderat
..... Gemeinderat	 Gemeinderat	 Gemeinderat	 Gemeinderat
..... Gemeinderat	 Gemeinderat	 Gemeinderat	 Gemeinderat
..... Gemeinderat	 Gemeinderat		