

## SCHRIFTLICHE ANFRAGE

des Abgeordneten **KO Mag. Markus Sint**  
an **LR Josef Geisler**

betreffend:

### **Luxus-Apartment-Hotel „4 Trees“ in Mösern:**

#### **Wie bewertet die Aufsichtsbehörde die Vorgangsweise der Gemeinde Telfs? – 1. Nachfrage**

In Mösern bei Telfs möchte eine Investorengruppe – Lion Hill GmbH – an einem äußerst beschaulichen Platz mit einzigartiger Aussicht über das Oberinntal (Stichwort „Dürerblick“) eine Luxusimmobilie errichten. Auf einer Grundfläche von rund 3.500 m<sup>2</sup> soll das Apartment-Hotel „4 Trees“ entstehen. 60 Betten in 150 bis 225 m<sup>2</sup> großen Suiten sind in Planung. Insgesamt hat sich die Investorengruppe über Kaufvertrag, Optionsrecht und Vorkaufsrecht Grund und Boden im Ausmaß von mehr als 90.000 m<sup>2</sup> gesichert. Trotz massiver Anrainerproteste und eines vernichtenden Gutachtens hat der Telfer Gemeinderat diesem Projekt die Zustimmung erteilt.

Da Sie meine schriftliche Anfrage vom November 2022 (GZ 660/22) Großteils mit der Begründung *„Mangels Anhängigkeit des Verfahrens ist eine Beantwortung dieser Fragen nicht möglich.“* nicht beantwortet haben, erlaube ich mir meine Fragen noch einmal zu stellen. Nachdem das Verfahren mit 19. Dezember 2022 eingereicht wurde, sollte nun einer ausführlichen inhaltlichen Beantwortung meiner Fragen nichts mehr im Wege stehen.

#### **Aus diesem Sachverhalt ergeben sich folgende Fragen:**

- 1.) Wie stehen die Landesregierung bzw. Sie als zuständiger und verantwortlicher Landesrat zu diesem Luxus-Investorenprojekt?
- 2.) Was spricht aus Ihrer Sicht für dieses Luxus-Investorenprojekt?

- 3.) Warum soll dieses Luxus-Investorenprojekt als nächstes Beispiel für den Ausverkauf unserer Heimat genehmigt werden?
- 4.) Um wirtschaftlich erfolgreich sein zu können, wollten die Investoren ursprünglich 150 Betten errichten, jetzt sollen es bis zu 60 Betten werden. Warum soll das Projekt jetzt trotzdem wirtschaftlich sinnvoll sein?
- 5.) Welche Wirtschaftlichkeitsberechnungen liegen Ihnen bzw. der Landesregierung vor, die dieses Luxus-Investorenprojekt wirtschaftlich sinnvoll und machbar erscheinen lassen und den Bodenverbrauch rechtfertigen?
- 6.) Der „Tiroler Weg“ sieht eine mit diesem Projekt nicht vereinbare Richtung vor. Es geht unter anderem um „respektvolle Raumnutzung“ und „Nachhaltigkeit“. Wo sehen Sie speziell diese zwei angesprochenen Leitlinien und Maßnahmen bei diesem Projekt in Mösern erfüllt?
- 7.) Der Gemeinderat von Telfs hat in einem ersten Schritt 3.498 m<sup>2</sup> Grundfläche in Sonderfläche Appartement-Hotel umgewidmet. Davon 256 m<sup>2</sup> von Freiland in Sonderfläche Appartement-Hotel. Warum wird es dafür eine aufsichtsbehördliche Genehmigung geben?
- 8.) Ist die Umwidmung dieser 256 m<sup>2</sup> von Freiland in Sonderfläche Appartement-Hotel im Sinne einer zweckmäßigen Bauplatzbildung erforderlich?
- 9.) Wenn ja, warum?
- 10.) Wenn nein, wird die aufsichtsbehördliche Genehmigung versagt?
- 11.) Die Widmung Sonderfläche Appartement-Hotel ist mit höchstens 60 Betten limitiert. Wie stellen Sie die Einhaltung dieser Bettenobergrenze sicher?
- 12.) Die Suiten sollen zwischen 150 m<sup>2</sup> und 220 m<sup>2</sup> groß sein und bieten damit auch mehr Platz für mehr Betten. Welche Garantie gibt es, dass es trotzdem bei den maximal 60 Betten bleiben wird?
- 13.) Wie können Sie sicherstellen und garantieren, dass bei diesem Luxus-Investorenprojekt nicht wieder (siehe beispielsweise Hotel Kempinski Jochberg) mehr Betten tatsächlich verwendet und genutzt werden als offiziell gewidmet wurden?
- 14.) Zusätzlich hat der Gemeinderat von Telfs ein bestehendes Gebäude auf einer Fläche von 991 m<sup>2</sup> von Tourismusgebiet in Sonderfläche Personalhaus mit 2 Privatwohnungen umgewidmet. Warum wird es für diese Umwidmung die aufsichtsbehördliche Genehmigung geben?
- 15.) Warum sollen zusätzlich 2 Privatwohnungen genehmigt werden, bei denen nicht auszuschließen ist, dass sie als illegale Freizeitwohnsitze genutzt werden können?
- 16.) Ist der Landesregierung bekannt, wozu es diese 2 Privatwohnungen brauchen soll?
- 17.) Der Eigentümer dieses Grundstückes, das der Gemeinderat in Sonderfläche Personalhaus umgewidmet hat, hat offenbar nicht um diese Umwidmung angesucht. Warum soll die Umwidmung trotzdem rechtlich korrekt erfolgt sein?

- 18.)Die Gemeinde Telfs ist derzeit dabei das örtliche Raumordnungskonzept neu zu erarbeiten. Währenddessen werden großflächige Umwidmungen im Ausmaß von rund 4.500 m<sup>2</sup> für dieses Luxus-Investorenprojekt durchgeführt. Ist diese Vorgangsweise im Sinne der Landesregierung?
- 19.)Warum wird dieses Luxus-Investorenprojekt nicht im Zuge der Neufassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes mitverhandelt und beschlossen?
- 20.)Die Zufahrt zu diesem Luxus-Investorenprojekt mit einer 2-geschossigen Tiefgarage soll über eine schmale und steile Straße erfolgen. Der Telfer Ortsteil Mösern liegt auf rund 1.200 Metern Seehöhe, winterliche Verhältnisse mit Schneefahrbahn sind durchaus zu erwarten. Halten sie die derzeitige verkehrsmäßige Erschließung für ein Luxus-Investorenprojekt dieser Größenordnung für geeignet?
- 21.)Wenn ja, warum?
- 22.)Wenn nein, was bedeutet das für das Projekt?
- 23.)Welche anderen Zufahrtsmöglichkeiten sind angedacht?
- 24.)Dem Bürgermeister und den Gemeinderät:innen von Telfs sind rechtzeitig vor ihrem Beharrungsbeschluss ein Gutachten des Architekten DI Harald Schweiger, eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Bauwesen, Architektur und Hochbau sowie Sachverständigen für Straßen- und Landschaftsbild, Stadt- und Ortsbild vorgelegt worden. Das Gutachten findet sich als Anhang dieser Landtagsanfrage anbei. Gutachter Architekt DI Schweiger zeigt darin die gutachterlichen Schwächen im amtlichen Gutachten der Gemeinde Telfs auf. Wie bewertet die Landesregierung das Gutachten von Architekt DI Schweiger?
- 25.)Im Gutachten kommt Architekt DI Schweiger zum Schluss, dass durch das Luxus-Investorenprojekt „4 Trees“ in Telfs/Mösern eine *„erhebliche nachteilige Beeinträchtigung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes“* erfolgen wird. Der Gutachter spricht wörtlich von einer *„überdimensionierten Baulichkeit für eine Ortsrandbebauung“* und *„dessen Masse, Höhe und Ausdehnung erheblich außerhalb des Maßstabes der ortsüblichen Bebauung liegt“*. Wie bewertet die Landesregierung diese gutachterlichen Schlussfolgerungen?
- 26.)Im Gutachten kommt Architekt DI Schweiger zudem zum Schluss, dass *„die Landschaft im Westen vom Brochweg bis hinauf zum Möserersee eine besondere und landschaftliche außergewöhnliche Schönheit mit einem selten schönen Blick in das Oberinntal und einen Rundum- und Weitblick über die südliche Tiroler Bergwelt darstellt und diese landschaftliche Besonderheit und Schönheit das Prädikat als ‘schützenswert` und ‘einzigartig` im Sinne des Orts-, Straßen- und Landschaftsbild zu befunden ist“*. Wie bewertet die Landesregierung diese gutachterlichen Schlussfolgerungen?

- 27.) Schließlich stellt Gutachter Architekt DI Schweiger fest, dass *„der Albrecht Dürerblick aus dem Schwalbennest Tirols, wie die Marktgemeinde Telfs selbst erkennt und bewirbt, nach dem Realisieren des erheblich beeinträchtigenden Projekt 4 trees nicht mehr derselbe sein wird“*. Wie bewertet die Landesregierung diese gutachterlichen Schlussfolgerungen?
- 28.) Wie garantiert die Landesregierung, dass der einzigartige Dürerblick für Mösern, Telfs und Tirol frei zugänglich und für alle erhalten bleibt?
- 29.) Stellt die freie Zugänglichkeit zum Dürerblick für die Landesregierung einen Wert dar, sodass es diesen freien Zugang zu erhalten gilt?
- 30.) Hält die Landesregierung diese gutachterlichen Schlussfolgerungen von Architekt DI Harald Schweiger insgesamt für korrekt?
- 31.) Wenn ja, welche Konsequenzen hat das für das Luxus-Investorenprojekt „4 Trees“?
- 32.) Wenn nein, auf welcher Grundlage hält die Landesregierung diese gutachterlichen Schlussfolgerungen von Architekt DI Schweiger für nicht korrekt?
- 33.) Gibt es inzwischen ein weiteres, unbefangenes raumplanerisches Gutachten außerhalb des Wirkungsfeldes des Telfer Bauamtes, das die beiden Gutachten (das amtswegige und jenes von Architekt DI Schweiger) überprüft?
- 34.) Wenn ja, was ist der konkrete Inhalt dieses Gutachtens? (Bitte auch um Vorlage dieses Gutachtens)
- 35.) Wenn nein, warum nicht?
- 36.) Ein wesentlicher Punkt im Gutachten von Architekt DI Schweiger ist die gewaltige Dimension des „Turmbaus zu Mösern“. Demnach sollen 4 bis zu 18,25 Meter hohe Türme (gemessen vom Erdgeschossboden) in die Landschaft gebaut werden, was das Orts- und Landschaftsbild erheblich nachteilig beeinträchtigt. Warum hält die Landesregierung diese gewaltige Dimension dieser 4 Türme des Luxus-Investorenprojektes im Ortsteil Mösern und am Ortsrand der Gemeinde Telfs trotzdem für ortsüblich und genehmigbar?
- 37.) Beim Luxus-Investorenprojekt „4 Trees“ ist außerdem zu befürchten, dass illegale Freizeitwohnsitze entstehen können. Wie garantiert die Landesregierung, dass keine illegalen Freizeitwohnsitze entstehen?
- 38.) Zwischen der Gemeinde Telfs und der Lion Hill GmbH soll ein Raumordnungsvertrag abgeschlossen werden bzw. wurde inzwischen ein Raumordnungsvertrag abgeschlossen. Darin wird (auf Seite 8) die *„kurzfristige Vermietung“* mit *„bis zu 6 Wochen durchgehend“* und *„mehrmals pro Jahr“* definiert. Stimmt die Landesregierung dieser Definition zu?
- 39.) Mit dieser unüblichen Definition von *„kurzfristiger Vermietung“*, die den durchschnittlichen Aufenthaltszeiten von Tourist:innen in Tirol von 3-4 Tagen widerspricht, wird die Nutzung als

illegaler Freizeitwohnsitze geradezu Tür und Tor geöffnet. Ist das wirklich im Sinne der Landesregierung?

40.) Laut Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) hat der Bürgermeister die Kontrolle mutmaßlich illegaler Freizeitwohnsitze zu besorgen. Wie passt es da zusammen, dass laut vorliegendem Raumordnungsvertrag die Gemeinde Telfs im Falle einer geplanten Überprüfung dieselbe „*mindestens 24-Stunden vorher ankündigen*“ muss?

41.) Entspricht dieser Raumordnungsvertrag überhaupt den gesetzlichen Bestimmungen im Tiroler Raumordnungsgesetz und wenn nicht, welche Konsequenz hätte dies für die Landesregierung?

42.) Am Areal der Lion Hill GmbH soll auch die Friedensglocke von Mösern Platz finden. Gibt es dazu unterschriebene Verträge zwischen Gemeinde und Gesellschaft, die der Landesregierung bekannt sind?

43.) Wenn ja, mit welchem Inhalt?

44.) Der Vertrag für den bisherigen Standort der Friedensglocke beim Inntalerhof läuft im April 2023 aus. Welche Nachfolgeregelung für den neuen Standort für die Friedensglocke gibt es?

45.) Kosten in welcher Höhe entstehen dem Land Tirol aus dem neuen Standort für die Friedensglocke?

46.) Der Telfer Ortsteil Mösern hat derzeit etwa 100 Gebäude und 286 Bewohner:innen und 110 genehmigte Freizeitwohnsitze! Ist ein solches Luxus-Investorenprojekt, das weitere mutmaßlich illegale Freizeitwohnsitze zur Folge haben wird und solche jedenfalls nicht ausschließen kann, nicht allein schon zum Schutz der Telfer und Möserer Bevölkerung vor weiteren „kalten Betten“ und illegalen Freizeitwohnsitzen abzulehnen?

Innsbruck, am 02. Februar 2023