

Riefensberg, 28.10.2013
Auskunft: Herbert Dorn
GVe 35 22.10.2013
AZ: n0004.1

Niederschrift

über die am 22. 10. 2013 um 20.00 Uhr im Spielhus in Riefensberg stattgefundene 35. Sitzung der Gemeindevertretung.

Anwesend: Bgm. Herbert Dorn (Vorsitzender)
Walter Maurer, Karoline Willi, Alexandra Fink, Klaus Demarkj, Roland Schedler,
Markus Hilpert, Wolfgang Berkmann, Richard Bilgeri, EM Ulrich Schmelzenbach,
EM Armin Bilgeri

Entschuldigt: Josef Schmid, Norbert Geiger, Anton Hartmann

Schriftführerin: Karoline Willi

TAGESORDNUNG:

- I. Eröffnung und Begrüßung
- II. Genehmigung der Niederschrift vom 24. 9. 2013
- III. Stellungnahme zu Unterausschuss-Protokollen
- IV. Beratung und Beschlussfassung über
 1. Umwidmung der Gst. Nr. 1277 und 1279 und Teilfläche aus Gst. Nr. 1278 von FL in BBII (F²)
 2. Umwidmung der Gst. Nr. 1559/1 und .184/1 von FL in BM (Bilgeri Gerhard)
 3. Immobilienertragssteuer – Grundverkauf
 4. Grundverkauf Bauplatz Baugebiet Dorf an Martin Gmeiner
 5. Verordnung Naturpark Nagelfluhkette
 6. Hausnummernvergabe
- V. Berichte
- VI. Allfälliges

I. Eröffnung und Begrüßung

Der Vorsitzende eröffnet um 20.00 Uhr die Sitzung der Gemeindevertretung, begrüßt die GemeindevertreterInnen und die Zuhörer, stellt die Beschlussfähigkeit fest und gibt die Entschuldigungen bekannt. Mit der Tagesordnung wurden die Niederschrift der letzten Sitzung vom 24. 9. 2013, das Protokoll des Ausschusses Landwirtschaft/Liegenschaft, den Entwurf der Verordnung Naturpark Nagelfluhkette und die Erläuterungen sowie die schriftlichen Berichte teils per Post und teils per Mail zugestellt.

II. Genehmigung der Niederschrift vom 24. 9. 2013

Die Niederschrift vom 24. 9. 2013 wird auf Antrag des Vorsitzenden einstimmig genehmigt.

III. Stellungnahme zu Unterausschuss-Protokollen

Das Protokoll des Ausschusses

- Landwirtschaft / Liegenschaft Nr. 8/2013

wird zur Kenntnis genommen.

IV. Beratung und Beschlussfassung über

1. Umwidmung der Gst. Nr. 1277 und 1279 und Teilfläche aus Gst. Nr. 1278 von FL in BBII (F²)

Die Fa. F² hat von Xaver Fink die Gst. Nr. 1277 und 1279 sowie eine Teilfläche von Gst. Nr. 1278 erworben. Die beiden Gst. Nr. 1277 und 1279 sind bereits als BB-II gewidmet und eine Teilfläche aus Gst. Nr. 1278 soll nun ebenfalls als BB-II (bisher FL) gewidmet werden.

Laut Gefahrenzonenplan liegen diese Grundstücke im gelben und teilweise im roten Hinweisbereich. Auf diesem Grundstück soll nun ein Betriebsgebäude errichtet werden, das im gelben Hinweisbereich platziert wird. Mit dem Sachverständigen für Raumplanung sowie mit dem Geologen wurde diese Umwidmung bereits besprochen und bezüglich Baugestaltung und Situierung des Gebäudes das Einvernehmen unter Auflagen hergestellt.

Für die Zufahrt ins Untergeschoß soll entlang der Grundgrenze zur Gst. Nr. 935/2 eine separate Grundparzelle gebildet werden, damit die Erschließung des unterhalb der Gst. Nr. 1277 liegenden Grundstückes möglich ist.

Die Gemeindevertretung beschließt auf Antrag des Vorsitzenden einstimmig, die laut Einreichplan als Betriebsgelände ausgewiesene Fläche auf der Gst. Nr. 1278 in BB-II umzuwidmen.

2. Umwidmung der Gst. Nr. 1559/1 und .184/1 von FL in BM (Bilgeri Gerhard)

Die Grundstücke Nr. 1559/1 und .184/1 sind derzeit als FL gewidmet. Gerhard Bilgeri beabsichtigt, auf diesen Grundstücken ein Betriebsgebäude zu errichten. Die Fläche beider Grundparzellen beträgt 1.844 m². Für die Errichtung des Betriebsgebäudes ist eine Umwidmung von ca. 1.600 m² von FL in BM erforderlich.

Laut Gefahrenzonenplan liegen Teile des Grundstückes im roten und gelben Hinweisbereich. Eine Bebauung im gelben Hinweisbereich ist mit Auflagen möglich.

Die Gemeindevertretung spricht sich auf Antrag des Vorsitzenden einstimmig für die Umwidmung derjenigen Flächen aus, die laut Gefahrenzonenplan im beurteilten Bereich und außerhalb der roten Gefahrenzone liegen.

3. Immobilienertragssteuer - Grundverkauf

Der Ausschuss Landwirtschaft/Liegenschaft hat in seiner letzten Sitzung über die Immobiliensteuer bzw. die Pauschal- und Regelbesteuerung beraten.

Die Immobilienertragssteuer ist vom Verkäufer des Grundstückes abzuführen.

Für Grundstücke, die vor dem 31.12.1987 umgewidmet wurden und Grundstücke, die als FL gewidmet sind, müssen 3,5 % des Verkaufserlöses als Immobilienertragssteuer an das Finanzamt abgeführt werden. Dies trifft besonders auf die Grundverkäufe im Baugebiet Esch zu.

Für Grundstücke, die nach dem 31.12.1987 umgewidmet wurden, gibt es folgende Möglichkeiten:

Regelbesteuerung: 15 % des Verkaufserlöses werden an das Finanzamt abgeführt.

Pauschalbesteuerung: vom Verkaufserlös sind die Grunderwerbs- und Erschließungskosten abzuziehen und von diesem Betrag sind dann 25 % an das Finanzamt abzuführen.

Das Betriebsgebiet Geishaus ist als FL gewidmet. Wenn eine Umwidmung vor dem Verkauf erfolgt, dann ist der Verkaufserlös mit 15 % zu versteuern, andernfalls ohne Umwidmung mit 3,5 %. Das Baugebiet Dorf wurde im Jahre 1990 als Baugebiet mit der Widmung FL erworben. Ein Teil der Fläche ist bereits umgewidmet und der restliche Grund für eine weitere Häuserreihe wäre noch umzuwidmen.

Der Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung darüber beraten und die Empfehlung abgegeben, eine Lösung zu suchen, die schlussendlich den Gesetzen entspricht und keine Nachbelastungen weder für die Gemeinde noch für den Käufer nach sich ziehen. Deshalb wurde die Regelbesteuerung empfohlen.

Durch das Inkrafttreten der Immobilienertragssteuer ändern sich auch die Grundstückspreise. Nach eingehender Diskussion kommt die Gemeindevertretung zum Schluss, dass die Kosten der Immobilienertragssteuer für die Bauplätze im Baugebiet Dorf je zur etwa Hälfte von der Gemeinde und vom Käufer getragen werden, da ansonsten die Teuerung zu hoch ist. Unter Berücksichtigung der Immobilienertragssteuer werden die Grundstückspreise folgendermaßen festgelegt:

Ort	2012	2013	2014
Baugebiet Esch	€ 50,--	€ 54,--	€ 56,--
Baugebiet Dorf	€ 70,--	€ 78,--	€ 80,--
Baugebiet Geishaus	€ 33,--	€ 40,--	€ 41,--

Dem Antrag des Vorsitzenden auf Berechnung der Immobilienertragssteuer bei Grundverkäufen nach der Regelbesteuerung wird einstimmig zugestimmt. Ebenso werden die Preise für die Bauplätze für die Jahre 2013 und 2014 einstimmig beschlossen.

4. Grundverkauf Bauplatz – Baugebiet Dorf an Martin Gmeiner

Martin Gmeiner hat ein Ansuchen um Erwerb einer Grundparzelle zur Errichtung eines Wohnhauses mit einem Käsekeller im Baugebiet Dorf gestellt.

Im Baugebiet Dorf sind derzeit 2 gewidmete Grundstücke unbebaut, hiervon ist ein Grundstück bereits verkauft und das darauf geplante Bauvorhaben bewilligt. Für eine weitere Häuserreihe liegt ein Entwurf für eine Parzellierung vor. Das ins Auge gefasste Grundstück liegt im noch nicht parzellierten Bereich direkt neben dem Volleyballplatz.

Mit dem Antragsteller wird vereinbart, dass über die endgültige Grundstücksform und Größe nach der Vorlage eines 1. Entwurfes für das Objekt und einem klärenden Gespräch zwischen Architekt - Bauherr - Gemeinde entschieden wird.

Dem Antragsteller wurde aber auch ausdrücklich erklärt, dass das Grundstück am Rande der Sportanlagen liegt und deshalb auch mit Lärmbelastigungen während der Trainings- und Spielzeiten zu rechnen ist.

Grundsätzlich stimmt die Gemeindevertretung einem Grundverkauf mit einer max. Größe von 800 m² und zum Preis von € 78,-- einstimmig zu. Der Verkauf des Grundstückes erfolgt zu den üblichen Bedingungen, die Zahlung erfolgt 14 Tage nach Vertragsunterzeichnung, die Verbücherung im Grundbuch erfolgt nach gänzlicher Zahlung des Kaufpreises bzw. nach Vorliegen eines Baubescheides.

5. Verordnung Naturpark Nagelfluhkette

Ein Gremium aus den Naturparkgemeinden hat zusammen mit dem Land Vorarlberg eine Verordnung über den Biosphärenpark „Naturpark Nagelfluhkette“ ausgearbeitet, die nun den Gemeinden zur Begutachtung und Beschlussfassung vorgelegt wurde. Diese Verordnung hat für die 8 Vorarlberger Gemeinden Gültigkeit.

Die Verordnung samt den Erläuterungen wurde den Gemeindevertretern per Post bzw. per Email übermittelt. Ziel dieser Verordnung ist, dass einerseits der Naturpark auf einer rechtlich gesicherten Basis steht und andererseits, dass Zugang zu Landesförderungen für Investitionen, die für den Naturpark von Bedeutung sind, besteht. Weiters soll dadurch der Naturpark auch in den Gemeinden sichtbarer werden.

Die Gemeindevertretung stimmt der Verordnung Biosphärenpark „Naturpark Nagelfluhkette“ mit 10:1 Stimmen zu.

6. Hausnummernvergabe

Für das Betriebsgebäude von der Fa. F² wird einstimmig die Hausnummer Meierhof 511 vergeben.

V. Berichte

Der Vorsitzende berichtet über

- die Abschnittsübung der Feuerwehren des Vorderbregenzerwaldes im Almhotel Hochhäderich am 11.10.2013.
- die Einladung der Bürgermeister aus dem Landkreis Konstanz auf Grund ihrer Exkursion in den Bregenzerwald.
- die Gründung der Straßengenossenschaft Riefensberg-Meierhof und den rechtskräftigen Bescheid des Bürgermeisters. Die ABB wurde von der Rechtskraft des Bescheides informiert.
- die Mitgliederversammlung des Naturparks Nagelfluhkette in Balderschwang.
- die Erlassung einer Verordnung über die zeitliche und örtliche Benutzung der Motocross-Trainingstrecke zu den mit den Nachbarn vereinbarten Zeiten und unter Berücksichtigung der eingeholten Gutachten im Rahmen der Verhandlung nach dem Natur- und Landschaftsschutzgesetz.
- die Umwidmung für das Kleinwindkraftwerk. Von den Nachbarn und Anrainern ist eine schriftliche Stellungnahme mit ca. 30 Unterschriften eingelangt. Der Antragsteller Thomas Fink wurde vom Vorsitzenden darüber informiert. Die Nachbarn haben in mehrerer Hinsicht Bedenken gegen das Kleinwindkraftwerk. Dieser Punkt wird bei der nächsten Gemeindevertretungssitzung behandelt und dann wird über die Umwidmung abgestimmt.
- das derzeitige Projekt der Regio Bregenzerwald bezüglich Betriebsgebieten in der Region Bregenzerwald. Am Freitag, den 25. Oktober findet in Schwarzenberg ein Workshop statt, an dem aus jeder Gemeinde ca. 3 Personen teilnehmen sollten.
- die Investitionen im Sicherheitszentrum Bezau für die Wasserrettung Bregenzerwald. Laut Aufteilungsschlüssel müsste die Gemeinde Riefensberg einen Investitionsbeitrag in der Höhe von etwa € 2.300,- leisten. Die laufenden Betriebskosten werden von der Wasserrettung Bregenzerwald getragen und werden nicht auf die Gemeinden verumlagt.
- die Besprechung bezüglich Entsorgung des Klärschlammes im Bregenzerwald. Mit der ARA Dornbirn-Schwarzach wurde im Jahre 1998 ein Vertrag abgeschlossen, der nun zu überarbeiten ist bzw. die Ausarbeitung einer Neuausschreibung durch die Fa. Rudhardt + Gasser für die Abnahme des Klärschlammes von Kleingemeinden des Bregenzerwaldes.
- die Einholung von Angeboten für den Ortsprospekt sowie die Gestaltung der „Gemeindestube“. derzeit liegt ein Angebot vor. Ein zweites Angebot wird zu Vergleichszwecken eingeholt.
- die Verbindungsleitung von der ARA Springen zur ARA Meierhof. Nun wäre geplant, dass die Hauptleitung ab der Parzelle Springen (Hörburger Markus) entlang der L 205 bis in die Parzelle Reichitzer verlegt wird. Das Gebiet Hasen, Riebinger und auf der Egg wird derzeit nicht erschlossen. Am 31.10.2013 werden die betroffenen Grundeigentümer über die neue Trassenführung informiert.

- den Werkraum Bregenzerwald und die erwünschte jährliche Förderung durch das Land und die Gemeinden. Die Gesamtkosten wurden um 17 % überschritten (Baukosten von 3,7 Mio). Derzeit sind 80 Betriebe als Mitglieder verzeichnet. Die Region profitiert sehr stark vom Werkraum und auch die Betriebe, die nicht Mitglied sind.

VI. Allfälliges

Die nächste Sitzung findet voraussichtlich am 19.11.2013 statt.

Ende der Sitzung: 21.20 Uhr

Die Schriftführerin:



Karoline Willi

Der Vorsitzende:



Herbert Dorn

Angeschlagen am: 28. 10. 2013
Abgenommen am: