

Riefensberg, 07.03.2013

Auskunft: Herbert Dorn

GVe 28 19.02.2013.doc
AZ: ri0004.1

Niederschrift

über die am 19.02.2013 um 20.00 Uhr im Spielhus in Riefensberg stattgefundene 28. Sitzung der Gemeindevertretung.

Anwesend: Bgm. Herbert Dorn (Vorsitzender)
Walter Maurer, Josef Schmid, Karoline Willi, Norbert Geiger, Klaus Demarki,
Roland Schedler, Anton Hartmann, Markus Hilpert, Richard Bilgeri,
EM Ulrich Schmelzenbach, EM Armin Bilgeri

Entschuldigt: Alexandra Fink, Wolfgang Berkmann

Schriftführerin: Karoline Willi

TAGESORDNUNG:

- I. Eröffnung und Begrüßung
- II. Genehmigung der Niederschrift vom 29. 1. 2013
- III. Stellungnahme zu Unterausschuss-Protokollen
- IV. Beratung und Beschlussfassung über
 1. Errichtung Dorfhuis – Baurechtsvertrag – Grundverkauf
 2. Gestaltungsrichtlinien für bewilligungs- und anzeigepflichtige Bauvorhaben
 3. Lebensmittelgeschäft – Auftragsvergabe Klimatisierung, Beleuchtung und Kühlmöbel
- 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. Einen besonderen Gruß richtet der Vorsitzende an Dr. Paul Sutterlüty und an Dipl. BW Erich Mayer. Mit der Tagesordnung wurden die Niederschrift der letzten Sitzung vom 29.1.2013 und die Gestaltungsrichtlinien für bewilligungs- und anzeigepflichtige Bauvorhaben sowie per Email die schriftlichen Berichte und ein Vertragsentwurf für die Bebauung des Bundschuhareals übermittelt.

Der Vorsitzende stellt den Antrag auf Aufnahme des Tagesordnungspunktes „Bestellung einer Berufungskommission“ unter Punkt IV/4.

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

II. Genehmigung der Niederschrift vom 29.1.2013

Die Niederschrift vom 29.1.2013 wird auf Antrag des Vorsitzenden einstimmig genehmigt.

III. Stellungnahme zu Unterausschuss-Protokollen

entfällt

IV. Beratung und Beschlussfassung über

1. Errichtung Dorfhuis – Baurechtsvertrag - Grundverkauf

Die Vorbereitungen für das Projekt „Dorfhuis“ auf dem Bundschuh-Areal mit 8 barrierefreien Wohneinheiten, Therapie- und Praxis- bzw. Geschäftsräume, sowie Lager-, Abstell- und Technikräumen im Kellergeschoß und eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen sind im Gange. Über die ersten Rohentwürfe wurde bereits beraten und geringfügige Adaptierungen werden noch notwendig sein, insbesondere sind die Wohnungsgrößen mit dem Bauträger festzulegen.

Nun soll entschieden werden, ob das geplante Projekt im Baurecht verwirklicht oder die entsprechende Grundfläche verkauft werden soll.

Grundverkauf bedeutet, dass eine Teilfläche vom Bundschuhareal für die Errichtung des Projektes verkauft würde. Die Wohnbauselbsthilfe würde das Gebäude mit Tiefgarage errichten und das Gebäude würde parifiziert. Die Wohnungen wären dann im Eigentum der WBS und die Geschäfts- sowie Vereinsräumlichkeiten vom Krankenpflegeverein und 6 Stellplätze in der Tiefgarage wären im Eigentum der Gemeinde. Somit wäre die Gemeinde am Gebäude Mitbesitzer mit einer bestimmten Anzahl von Anteilen. Die Gemeinde könnte ihre Räumlichkeiten selbst finanzieren und in Zukunft fallen die üblichen Betriebs- und Instandhaltungskosten an. Die Erlöse aus dem Grundverkauf könnten zur Finanzierung des Projektes verwendet werden. Bestimmte Anforderungen der Gemeinde an die WBS, wie z.B. dass die Wohnungen immer als Mietwohnungen zur Verfügung stehen müssen und nicht verkauft werden dürfen, könnten über einen Dienstbarkeitsvertrag geregelt werden.

Baurecht heißt, dass die Gemeinde über einen bestimmten Zeitraum das Grundstück vermietet und hierfür einen jährlichen Baurechtszins erhält. Nach Ablauf dieses zu vereinbarenden Zeitraumes ist das Objekt wieder zur Gänze im Besitz bzw. im Eigentum der Gemeinde. Die Wohnungen können nicht verkauft werden und stehen als Mietwohnungen zur Verfügung. Die Instandhaltung des Gebäudes erfolgt durch den Bauträger, und Investitionen, die nicht nach dem Erhaltungs- und Verbesserungsauftrag gedeckt sind, zu denen der Bauträger nicht verpflichtet ist, bedürfen der Zustimmung der Baurechtsbestellerin (Gemeinde).

Der Ausschuss Ortszentrumgestaltung hat in seiner letzten Sitzung die Empfehlung abgegeben, dass die Wohnungen im Baurecht durch die WBS errichtet und die anderen Räumlichkeiten (Geschäfts- bzw. Praxis- und Therapieräume sowie Räume des Krankenpflegevereines) von der Gemeinde errichtet und finanziert werden sollen.

Dipl. BW Mayer erläutert, dass das vorrangige Ziel die Bereitstellung von Mietwohnungen für ansässige Interessenten sei. Die Baurechts-Variante ist in den ländlichen Gemeinden ein großes Thema, vor allem deshalb, da die Gemeinde Eigentümerin des Grundstückes bleibt.

Für die WBS sind aber beide Varianten – Kauf des Grundstückes oder Errichtung des Projektes im Baurecht – durchaus vorstellbar.

Bei der letzten Informationsveranstaltung haben sich nur drei Interessenten über das Projekt informiert. Dies dürfte auch daran gelegen haben, dass zu diesem Zeitpunkt noch keine Planunterlagen vorlagen. Obwohl die übliche Zahl an Interessenten nicht vorhanden ist, würde das Projekt von der WBS verwirklicht. Die Wohnungen mit unterschiedlichen Größen werden sowohl für ältere und auch für jüngere Personen zur Verfügung stehen. Die WBS räumt der Gemeinde für die Vermietung der Wohnungen das Vorschlagsrecht innerhalb 2 Monate ein.

RA Dr. Sutterlüty informiert, dass die Variante Baurecht im Wohnbereich sehr wohl möglich sei. Weiters weist er auf einige Details bei der Baurechtsvariante (z. B. Haftungsfrage / Ausfallhaftung) hin, die aber vertraglich geregelt werden können.

Die Vor- und Nachteile von Baurecht und Grundverkauf werden sowohl von RA. Dr. Sutterlüty und Dipl. BW Mayer aufgezeigt und diskutiert. Da die Gemeinde Mietwohnungen anbieten und zur Verfügung stellen will, steht ein Verkauf der Wohnungen nicht zur Diskussion.

Zum von der WBS vorgelegten Vertragsentwurf wird von Dipl. BW Mayer und RA Dr. Sutterlüty Stellung bezogen. Einzelne seitens der Gemeinde unklare Punkte wurden geklärt, der vorliegende Entwurf dieses Baurechtsvertrages wird im Detail besprochen.

Die wichtigsten Eckdaten:

- Der Baurechtszins wird mit € 120,-- / m² festgelegt. Der jährliche Baurechtszins beträgt laut derzeitiger Berechnung 3,38 %. Der Kapitalbetrag ist nicht wertgesichert.
- Der Gemeinde wird die Möglichkeit geboten, Baukostenbeiträge bis zu 100 % der Baukosten zu leisten, sodass in Zukunft für die Geschäfts- und Praxisräume sowie die Räume des Krankenpflegevereines keine Mieten und nur Betriebskosten anfallen.
- Nicht aus dem vorhandenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag abdeckbare Investitionen, zu denen die Bauberechtigte gegenüber den Nutzungsberechtigten nicht verpflichtet ist, bedürfen ab 01.01.2036 der Zustimmung der Gemeinde.
- Der WBS wird das Vorkaufsrecht eingeräumt.
- Der Gemeinde wird bei der Vermietung der Wohnungen das Zuweisungsrecht eingeräumt.
- Nach 50 Jahren geht das Objekt ohne Ablöse ins Eigentum der Gemeinde zurück.

Die Gemeinde Riefensberg hat die Planung für das Gebäude sowie die Gestaltung des umliegenden Ortszentrums bereits an Arch. DI Walter Felder vergeben. Dipl. BW Mayer legt aber Wert darauf, dass die WBS Auftraggeber für die Planungsarbeiten sein muss. Diesbezüglich wird ein weiteres Gespräch zwischen WBS und Architekt bzw. Gemeinde stattfinden.

Herr Mayer weist darauf hin, dass für gemeinnützige Wohnungen vom Landeswohnbaufonds Kostenobergrenzen vorgegeben sind. Um die entsprechenden Zuschüsse zu bekommen, müssen diese eingehalten werden. Deshalb ist bei der Planung auf Kosten und Materialauswahl größtes Augenmerk zu legen.

Auf eine weitere Diskussion bezüglich eines Verkaufs des Grundstücks wurde verzichtet, da die Gemeindevertretung mehrheitlich der Meinung ist, dass dieses Grundstück inmitten des Ortszentrums nicht verkauft werden soll.

Auf Antrag des Vorsitzenden wird folgender Beschluss gefasst: Die Vergabe erfolgt im Baurecht (nur Mietwohnungen sind möglich). Investitionszuschüsse oder Beiträge können von Seiten der Gemeinde gewährt werden. Die Umsetzung soll baldmöglichst erfolgen.

Der Antrag wird mit 11:1 Stimmen angenommen.

2. Gestaltungsrichtlinien für bewilligungs- und anzeigepflichtige Bauvorhaben

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes Dorf sowie mit der zukünftigen Bebauung des Grundstückes Schmelzenbach haben sowohl Arch. DI Bernardo Bader wie auch DI Lorenz Schmidt auf die Ausarbeitung von Gestaltungsrichtlinien bei Bauvorhaben hingewiesen, die im ganzen Gemeindegebiet angewendet werden sollen.

Der Vorsitzende erläutert den vorliegenden Entwurf der „Gestaltungsrichtlinien für bewilligungs- und anzeigepflichtige Bauvorhaben“. Darin wird im Besonderen Wert auf ein Gespräch vor Planungsbeginn gelegt, sowie darauf, dass das Gebäude bestmöglichst im Gelände situiert und in die Umgebung integriert wird.

Um die derzeitigen Abläufe zu optimieren, werden auch seitens des Bauausschusses solche Gestaltungsrichtlinien befürwortet.

Auf Antrag des Vorsitzenden werden die Gestaltungsrichtlinien mit 10:2 Stimmen genehmigt.

3. Lebensmittelgeschäft – Auftragsvergabe

Im Lebensmittelgeschäft Beer sind im Frühjahr 2013 Umbaumaßnahmen geplant. Einerseits werden diese Investitionen zur Senkung der Temperaturen im Lebensmittelgeschäft besonders in den Sommermonaten beitragen, andererseits sind auch für den Ablauf im Geschäft bestimmte Veränderungen notwendig. Folgende Aufträge werden erläutert und vergeben:

Position 1. Beleuchtung:

Vorgesehen ist die Installierung einer LED-Beleuchtung.

F2 Elektrotechnik Fink

€ 11.313,60

Ein weiteres Angebot in der Höhe von € 12.478,20 liegt vor.

Die Auftragsvergabe erfolgt einstimmig an die Firma F2 Elektrotechnik Fink.

Position 2. Klimatisierung:

Die Fa. Kiechel + Hagleiter hat für die Klimatisierung des Geschäftslokales und des Lagers 1 Decken- und 1 Wandgerät sowie 2 Außengeräte mit Montage angeboten (€ 10.646,--). Ein weiteres Angebot als Alternative liegt bei € 16.290,--, wobei 4 Geräte mit je 7,1 kW montiert und somit auch höhere Folgekosten entstehen würden.

Der Auftrag wird einstimmig vergeben an die Fa. Kiechel + Hagleitner, Bregenz.

Position 3. Kühlmöbel:

Fa. Kiechel + Hagleitner

€ 27.541,00

Der Auftrag wird einstimmig ebenfalls an die Fa. Kiechel + Hagleitner vergeben.

Position 4. Regale:

Fa. Weiler

€ 5.500,00

Die Vergabe des Auftrages erfolgt einstimmig an die Firma Weiler.

Weitere Positionen bzw. Aufträge wurden einstimmig an versch. Firmen lt. Aufstellung ADEG vergeben:

Austausch von Regalen, Kassatisch, Obstregal, Präsentationsmöbel,

Instandhaltungsmaßnahmen usw.

€ 29.000,00

Die gesamte Auftragsvergabe beläuft sich laut Schätzung auf ca. € 82.000,--. Beim Land Vorarlberg wurden die Förderungen und der Strukturfonds beantragt.

4. Bestellung einer Berufungskommission

Aus aktuellem Anlass wird eine Berufungskommission bestellt. Die Berufungskommission muss laut § 53 GG aus einem Vorsitzenden und mindestens 5 weiteren Mitgliedern bestehen. Diese Personen müssen in die Gemeindevertretung wählbar sein, nicht aber in der Gemeindevertretung tätig sein. Bürgermeister und Vizebürgermeister dürfen nicht in diese Kommission gewählt werden. Die Sitzungen sind nicht öffentlich und werden vom Vorsitzenden nach Bedarf einberufen. Es können auch Sachverständige und Auskunftspersonen beigezogen werden.

Auf Antrag des Vorsitzenden werden nach einstimmigem Beschluss folgende Mitglieder in die Berufungskommission bestellt:

GV Roland Schedler, GV Klaus Demarki, GV Josef Schmid, GV Anton Hartmann, GV Richard Bilgeri, GV-Ersatzmitglied Alfred Hirschbühl.

V. Berichte

Der Vorsitzende berichtet über

- die Holzschlägerung im Geiter und auf Hochlitten und den Holzverkauf. Insgesamt wurden im Geiter 157,4 m³ Tannen und Fichten sowie 15,05 m³ Buchen geschlägert und verkauft.
- die Fahrplanänderungen. Busbenützer haben die Streichung einzelner Linien auf Grund der Fahrplanänderung reklamiert. Bei einer Besprechung mit der Regio Bregenzerwald wurde versucht,

eine Lösung zu finden. Die Linien mit Abfahrt um 13:32 in Krumbach Richtung Riefensberg wird an Werktagen gefahren und verursacht keine zusätzlichen Kosten, die Linie um 16:32 Uhr sowie um 17:54 Uhr Richtung Golfplatz werden wiederum aktiviert (wenn Bedarf besteht), die Kosten für diese zusätzlichen Linien belaufen sich auf zusätzlich ca. € 2.700,--.

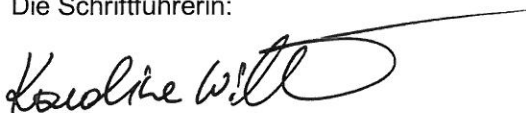
- die Bildung eines Proponentenkomitees für den Erwerb und die Wiedereröffnung des Cafe Grabherr. Da es sich hier um eine Gruppe privater Interessenten handelt, scheidet Bgm. Herbert Dorn aus dieser Gruppe aus. Derzeit setzt sich dieses Komitee aus GV Richard Bilgeri, Vizebgm. Walter Maurer, GV-Ersatzmitglied Ulrich Schmelzenbach und GV-Ersatzmitglied Anton Bereuter zusammen. Es fanden bereits mehrere Gespräche und Sitzungen statt.
- die Amtshilfe und Unterstützung in rechtlicher Hinsicht in Bauverfahren durch die Baurechtsabteilung der Stadt Bregenz.
- die Besprechung mit der Familie Iselor bezüglich der Verlegung der Abwasserleitung über die im Besitz der Familie Iselor befindlichen Grundstücke. Die BH Bregenz wird für die ordnungsgemäße Verlegung von Leitungen bescheidmäßig Auflagen vorschreiben. So soll eventuellen Beschädigungen von bereits verlegten Leitungen (z.B. Drainageleitungen) entgegengewirkt werden. Bei Beschädigungen müssen diese durch den Verursacher behoben werden.
- die Besprechung mit den betroffenen Grundeigentümern und zukünftigen Genossenschaftsmitgliedern bezüglich der Hofzufahrt Josef Schmid und zur Kläranlage.
- die Kündigung der Kindergartenpädagogin Petra Steurer. Im kommenden Schuljahr werden voraussichtlich zwischen 20 und 25 Kinder den Kindergarten besuchen. Derzeit wird die Bedarfserhebung für den Kindergarten durchgeführt.
- den Ausflug der GemeindevertreterInnen am Samstag, den 9. März 2013 nach Balderschwang. Eingeladen sind alle Gemeindevertreter und Ersatzleute sowie diejenigen, die in verschiedenen Ausschüssen mitarbeiten, sowie deren Partner.
- die Beteiligung an einem Wettbewerb mit dem Projekt Volksschule. Das Energieinstitut hat das Projekt eingereicht und als positives Beispiel mit ökologischen Baumaterialien dargestellt.
- das Projekt Mehrfamilienhaus der Firma Schmelzenbach Baumanagement auf dem Grundstück von Anton Schmelzenbach gegenüber dem Tennisplatz.
- die Bücherei. Die Ausgaben im vergangenen Jahr waren höher als die Einnahmen. Trotzdem hat die Bücherei einen sehr guten Zulauf und die Einrichtung ist sehr wertvoll für unsere Gemeinde.
- Sonnenstrom – Bürgerkraftwerke: die ARGE erneuerbare Energie Vorarlberg bietet Projekte an. Dieses Projekt wäre für das ADEG-Geschäft und die ARA Meierhof interessant. In nächster Zeit findet hierzu eine Informationsveranstaltung statt.

IV. Allfälliges

- GV Josef Schmid berichtet von der Sitzung des Jagdausschusses. Die Abschussquote 2012 wurde mehr als erfüllt - Vorgabe 50 Stück, 61 Stück wurden geschossen. Die Jahreshauptversammlung der Jagdgenossenschaft findet am 19. oder 20. April statt.

Ende der Sitzung: 22.45 Uhr

Die Schriftführerin:



Karoline Willi

Der Vorsitzende:



Herbert Dorn

Angeschlagen am: 07.03.2013

Abgenommen am: