

Mag. Ewald Giesinger

Amtsleiter

T: +43 5574 42168-112

Zahl: 004-2/mag.g.

Lochau, am 04.02.2025

Niederschrift

über die am Dienstag, dem 04.02.2025, um 19.00 Uhr im Saal der Gemeinde Lochau stattgefundene

27. SITZUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG

- Vorsitz: Bürgermeister Dr. Frank Matt
- Anwesend: Vizebürgermeister Christophorus Schmid, Gemeinderäte Petra Rührnschopf und Richard Faisst, die Gemeindevertreter Petra Böck, Dr. Edwin Diem, Mag. Markus Rabanser, Mag. Michael Mader, Ing. Stephan Schnetzer, Mag. Elke Matt-Hollersbacher und Roman Rist sowie die Ersatzmitglieder DI (FH) Freudenthaler Isabella, DI Münst Christoph und Christl Gerhalter
- Gemeinderäte DI Judith Wellmann, Ing. Melitta Sohm und Ing. MMag. Philipp Kempter, die Gemeindevertreter Mag. Clemens Trappel, Wilma Flatz, Mirko Palkovic, Elisabeth Simma, Mag. Gertrud Le Ricque und Susanne Lerchenmüller sowie das Ersatzmitglied Dr. Christiane Schmid
- Karl-Heinz Lau
- Entschuldigt: die Gemeindevertreter Gabriele Berlinger, Andreas Freis, Monika Steurer MSc, Michael Sinz und Gerold Kaufmann
- Schriftführer: Mag. Ewald Giesinger



Verlauf:

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Mandatäre und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit der Sitzung fest.

Zu allen Tagesordnungspunkten wurden die zur Behandlung stehenden Akten/Aktenteile, die für die Entscheidungsfindung maßgeblich sind, sowie die in der gegenständlichen Verhandlungsschrift angeführten Anlagen den anwesenden Mitgliedern/Ersatzmitgliedern der Gemeindevertretung durch die Möglichkeit der Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Nachstehende Tagesordnung wird sodann abgehandelt:

Tagesordnung

I. Öffentliche Sitzung

1. Gemeindestraße „Am Ruggbach“ (GST-NR 1788) | Dienstbarkeitsvertrag betreffend Nagelwand
2. Sportanlage Hoferfeld | Neubau Umkleidekabinen samt Nebenräumen | Beschluss
3. Gebühren und Abgaben 2025 | Änderung
4. Gemeinnützige Privatstiftung der Barmherzigen Schwestern | Ansuchen auf Änderung der Flächenwidmung betreffend GST-NRN 570/1, 572, 574, 578 und 1678/2
5. Delegation in den Sozialsprengel Leiblachtal
6. Genehmigung der Niederschrift vom 03. Dezember 2024
7. Berichte
8. Allfälliges

1. Gemeindestraße „Am Ruggbach“ (GST-NR 1788) | Dienstbarkeitsvertrag betreffend Nagelwand:

Der Vorsitzende bringt den Vorlagebericht des Bauamtes vom 07.01.2025 wie folgt zur Kenntnis:

Vorbegutachtende Stelle bzw. Gremium

Bauamt

Kurzbeschreibung des Projektes / Vorhabens

Für die Umsetzung des Bauvorhabens „Abbruch Bestandsgebäude und Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses“ am Ruggbach 14, beantragt von der M+S Immobilien GmbH, ist laut geotechnischem Gutachten für die Baugrubensicherung eine Nagelwand mit Ankern (zwischen 24 bis 28) Stück) entlang der Gemeindestraße „Am Ruggbach“ (GST-NR 1788) notwendig. Bei diesem System „Nagelwand“ handelt es sich um ein temporäres System, welches nur während der Bauphase einen statischen Nutzen aufweist; die Anker verbleiben jedoch im Untergrund. Die Bauverhandlung wurde bereits durchgeführt und ist positiv verlaufen.

Für die Setzung sowie für den Verbleib der Anker ist die Zustimmung der Gemeinde als Eigentümerin des Straßengrundstückes Voraussetzung. Dafür wurde ein Dienstbarkeitsvertrag erstellt (siehe Beilage). Aus diesem ist ersichtlich, dass unter anderen Bedingungen eine Entschädigung in der Höhe von € 100,00/Anker vorgesehen ist. Dieser Betrag lehnt sich nach Rücksprache mit dem dortigen zuständigen Mitarbeiter an den Tarif der Stadt Bregenz gemäß Punkt 19.5 lit c für Erdanker, die nicht gespannt sind (siehe Beilage).

Antrag

Es wird daher der Antrag gestellt, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Zustimmung für die Anbringung und für den Verbleib der unterirdischen Anker auf der Liegenschaft GST-NR 1788 Gemeindestraße "Am Ruggbach" auf Basis des Dienstbarkeitsvertrages gemäß Entwurf vom 09.11.2024

Die Gemeindevertretung genehmigt sodann **einstimmig** (Abstimmungsverhältnis 25:0) den Dienstvertragsentwurf vom 09.11.2024 sowie die Unterfertigung der entsprechenden Vertragsurkunden.

2. Sportanlage Hoferfeld | Neubau Umkleidekabinen samt Nebenräumen | Beschluss:

Der Vorsitzende bringt den Vorlagebericht des Bauamtes vom 17.12.2024 wie folgt zur Kenntnis:

Vorbegutachtende Stelle bzw. Gremium

Bauamt, Bauausschuss und Gestaltungsbeirat

Kurzbeschreibung des Projektes / Vorhabens

Die Gemeinde beabsichtigt, für den SV Lochau auf der Gst. Nr. 490/1, neue Umkleidekabinen mit Nebenräumen wie Duschen, Lager, WC, etc. an der Nordseite des bestehenden Kabinentraktes zu erweitern. Die neuen Räumlichkeiten haben eine Länge von ca. 12,50 m, eine Breite von ca. 7,50 m und eine zweigeschossige Höhe von ca. 6 m. Die Fassade wird mit Holz verkleidet. Die Erschließung im EG wird zum Bestandsgebäude hin errichtet, die im OG auf der Seite zum Spielfeld. Es ist angedacht, die Anschlüsse für die Gebäudeinfrastruktur an den Bestand anzuschließen. Im Budgetrahmen sind der Neubau der Umkleidekabinen samt Nebenräumen, Schließanlage und kleinere Adaptierungen im Bestand (ohne Küche und Entlüftung) enthalten.

Finanzielle Übersicht

Haushaltsstelle: 1/262 – 010, 1/262-6149

Bedeckung: Rahmenbeschluss beim Budget 2025 vorgesehen

Projektkosten: Ca. € 560.000 Netto

Antrag

Es wird daher der Antrag gestellt, folgenden Beschluss zu fassen:

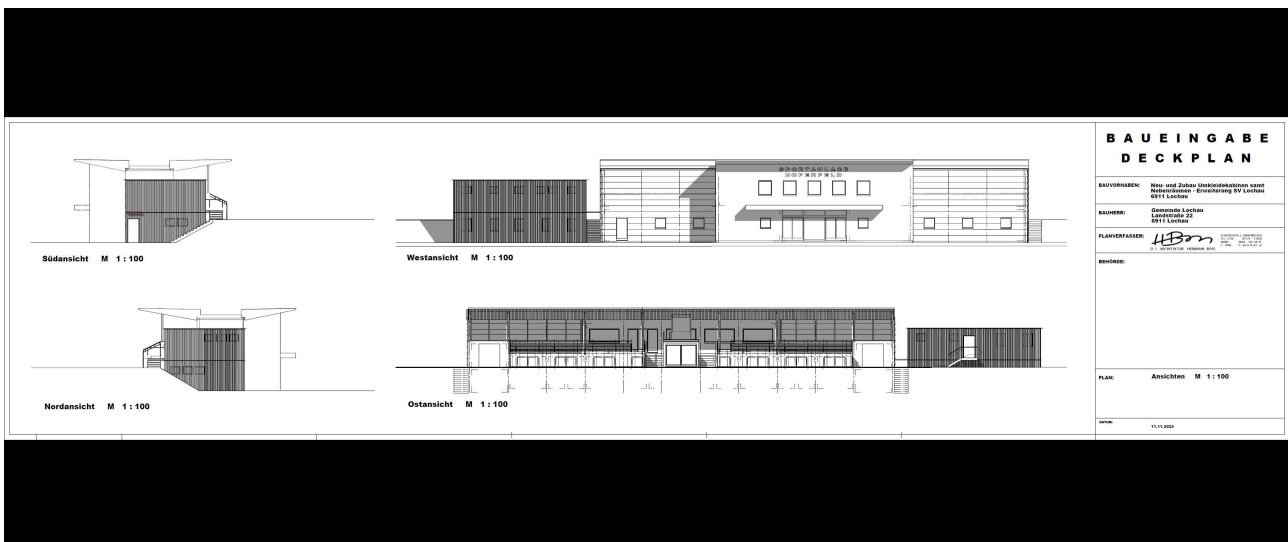
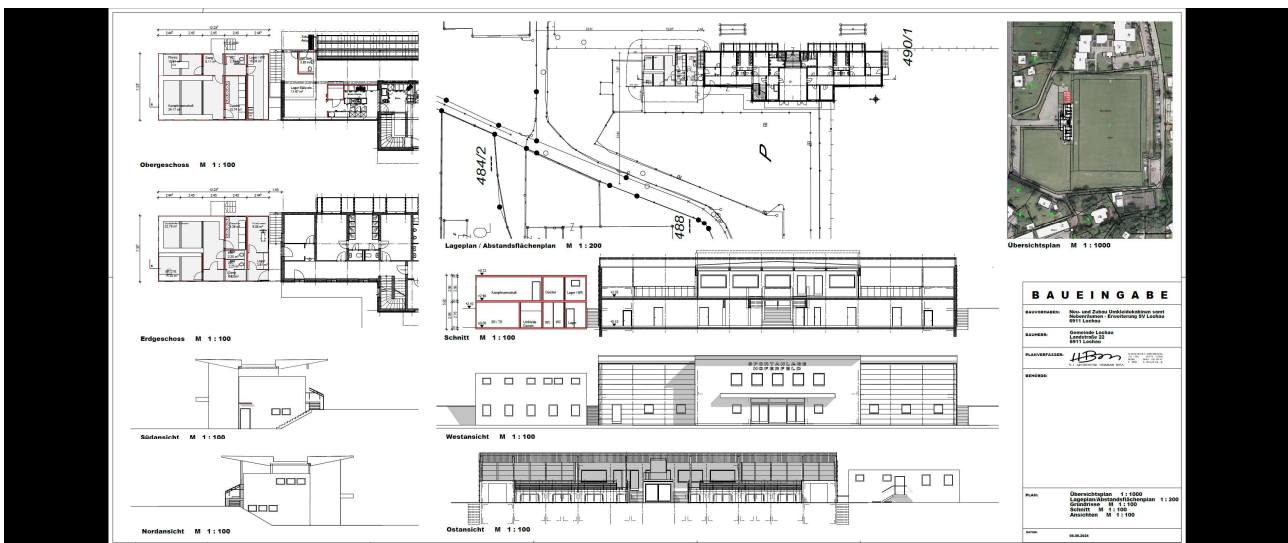
Die Zuständigkeit für neue Gebäude der Gemeinde liegt bei der Gemeindevertretung. Im Budget 2025 ist der Ansatz für den Neubau der Umkleiden samt Nebenräumen vorgesehen. Die

Gemeindevertretung Lochau möchte den Grundsatzbeschluss zur Umsetzung und Errichtung der Umkleidekabinen samt Nebenräumen und Anpassungen im Bestand gemäß Bauantrag beschließen.

Beilagen:

2024-08-08 Baueingabe (Kopie)

2024-11-11 Deckplan Ansichten Material Fassade Holz (Kopie)



Er erfolgt sodann eine kurze Diskussion zu den Themen „Anbringung einer PV-Anlage auf dem Dach“, „direkte Kontaktaufnahme des Vereines zu Bürgermeister“ sowie „fehlende Einbindung des Sportausschusses in den Entscheidungsprozess“.

Die Gemeindevertretung fasst sodann **einstimmig** (Abstimmungsverhältnis 25:0) den Beschluss zur Umsetzung und Errichtung der Umkleidekabinen samt Nebenräumen und Anpassungen im Bestand gemäß dem Vorlagebericht.

Weiters wird der **einstimmige** Beschluss (Abstimmungsverhältnis 25:0) gefasst, die in die Zuständigkeit der Gemeindevertretung fallenden Beschlussrechte zur Umsetzung dieses Beschlusses gemäß § 50 Abs. 3 an den Gemeindevorstand abgetreten wird.

3. Gebühren und Abgaben 2025 | Änderung:

Der Vorsitzende berichtet, dass die letzte Seite im Z`Lochau € 1.032,00 kostet. Sonst kostet eine ganze Seite € 655,00. Leider wird die letzte Seite derzeit nicht oft gebucht, da offensichtlich der Preis (Aufschlag über 57%) überhöht ist. Aus Sicht der Öffentlichkeitsarbeit scheint ein Aufschlag zwischen 30% – 40% zielführender zu sein.

Die Gemeindevertretung fasst sodann **einstimmig** (Abstimmungsverhältnis 25:0) den Beschluss, den Tarif der letzten Seite auf € 895,00 zu reduzieren.

4. Gemeinnützige Privatstiftung der Barmherzigen Schwestern | Ansuchen auf Änderung der Flächenwidmung betreffend GST-NRN 570/1, 572, 574, 578 und 1678/2:

Der Vorsitzende bringt den Vorlagebericht des Bauamtes vom 27.01.2025 wie folgt zur Kenntnis:

Ansuchen auf Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes betreffend den Gst. Nrn. 570/1, 572, 574, 578 und 1678/2, Gemeinde Lochau, von FS-Altenwohnheim =Freifläche Sonderfläche – Altenwohnheim in BW =Baufläche-Wohngebiet mit ca. 24.380 m² mit offenen Punkten zu Folgewidmung, dem Maß der baulichen Nutzung und Frist, da das Grundstück nur teilweise im geringfügigen Ausmaß bebaut ist.

Vorbegutachtende Stelle bzw. Gremium:

Raumplanungsausschuss, mehrere Gespräche mit dem AdVL, Bauamt

Kurzbeschreibung des Projektes / Vorhabens I Sachverhalt:

Aus Sicht der Gemeinde Lochau trifft die Widmungskategorie mit FS Altenwohnheim zu, da von den betroffenen und beantragten ca. 24.380 m² nur ca. 4.500 m² mit Gebäude bebaute Fläche betrifft. Die restlichen Flächen sind Erschließungsbereiche und Parkanlagen. Somit kann unter der Widmung FS Altenwohnheim alles zusammengefasst werden. Zu einem Altenwohnheim gehören auch die notwendigen Parkplätze, Erschließungsflächen und Erholungsflächen im Außenbereich.

Eine Widmung von ca. 24.380 m² Baufläche Wohngebiet würde somit nicht den rechtlichen Vorgaben des Raumplanungsgesetzes samt den darin enthalten Zielsetzungen im § 2 in

Verbindung mit § 3 entsprechen. Es ist aus Sicht der Gemeinde Lochau auch davon auszugehen, dass nicht alle Bestandswidmungen rechtswidrig sind.

Freiflächen nach § 18 RPG sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit als Landwirtschaftsgebiet, Sondergebiet oder Freihaltegebiet zu widmen.

Als Sondergebiete unter Abs. 4 können Flächen festgelegt werden, auf denen Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen (in diesem Fall bereits bestehend), die ihrer Zweckwidmung nach an einem bestimmten Standort (hier der Fall) gebunden sind oder sich an einem bestimmten Standort besonders eigenen (auch der Fall), insbesondere Flächen für Anlagen, die Erholungszwecken oder ähnlichen Zwecken dienen, wie z.B. auch Beherbergungsbetriebe.

Die Widmung wurde seitjeher, somit im Zuge der Erlassung des ersten Flächenwidmungsplanes im Jahre 1984, als Alters- und Pflegeheim und dann im Jahre 2003 bei der Überarbeitung als FS Altenwohnheim in der Gemeinde beschlossen und vom Amt der Vorarlberg Landesregierung - ADVL jeweils bestätigt.

In den eigenen Medien der Antragsteller wird ebenfalls ein Alters- und Pflegeheim mit Betreuung und Pflege nach den neuesten pflegewissenschaftlichen Erkenntnissen beschrieben. Schon aus dieser Sicht muss die Gemeinde Lochau davon ausgehen, dass es sich nicht nur um reines Wohnen, sondern um eine Sonderform von Wohnen handelt, welche durch die Widmung FS Altenwohnheim gedeckt ist.

Bei der beantragten Teilumwidmung von ca. 24.380 m² von FS-Altenwohnheim in Baufläche Wohngebiet, bei der nur ca. 4.500 m² bereits mit Gebäudefläche überbaut sind, benötigt es klare und ergänzende Angaben (Frist, Maß der baulichen Dichte, Folgewidmung) sowie unter Umständen auch Planunterlagen.

Die restlichen Flächen von ca. 19.880 m² sind Verkehrsflächen, Parkflächen etc.

Somit sieht die Gemeinde keine Baufläche für den gesamten Bereich von ca. 24.380 m².

Der Verwendungszweck liegt für die Gemeinde auf der Hand. Beworben wird ein Alters- und Pflegeheim, welches aufgrund der gewachsenen Strukturen nur an diesem Platz sein kann.

Der ehemalige Gutshof über dem „Rodelhang“ wurde 1894 mit der Bedingung einer karitativen Nutzung an die Gemeinschaft der Barmherzigen Schwestern von Zams verkauft. Seither erfolgten Modernisierungen und Sanierungen und seit bald 100 Jahren ist das Altersheim Herz Jesu jedenfalls identitätsstiftend, es soll sowohl in seiner Erscheinung als auch in der Nutzung weiter an diesem Ort existieren (medial). Ergänzend wird festgehalten, dass das „Herz-Jesu-Heim“ auch geschützt (Heris-ID 56269- Bundesdenkmalamt) ist.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass zuerst weitere Abklärungen erfolgen und ein weiterführendes Gespräch mit den Antragstellern erfolgen muss. Danach kann die Gemeindevertretung Lochau - GVE damit befasst und die weiteren Schritte gesetzt werden. Eine Anhörung des USR beim ADVL wäre auf Antrag auch möglich.

Die Gemeinde Lochau, im Speziellen der Bürgermeister, informiert im Zuge des Planungsgesprächs immer über die rechtlichen Belange des Raumplanungsgesetzes, im Speziellen den § 23 mit den weiteren möglichen rechtlichen Schritten für die Antragsteller. Dies war nicht möglich, da die Antragsteller auf das Planungsgespräch verzichtet haben.

Aus Sicht der Gemeinde konnte davon ausgegangen werden, dass den Antragstellern bekannt ist, dass Sie den Antrag auf Teilumwidmung von ca. 24.380 m² gemäß § 23a RPG stellen können. Ergänzend hätte der Antragsteller auch noch die im Antrag fehlenden Punkte zu der Befristung, Folgewidmung und dem Maß der baulichen Nutzung mit der Gemeinde besprechen müssen.

Die Gemeinde Lochau versucht immer eine rechtlich korrekte Abhandlung umzusetzen und wird dies auch in diesem Fall einhalten. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass bei diesem Ansuchen auf Umwidmung von ca. 24.380 m² in der besonderen örtlichen Lage kein Schnellschuss erfolgen kann und darf, da die Folgen dramatische raumplanerische Auswirkungen haben könnten und zudem aus unserem rechtlichen Verständnis nicht eindeutig sind.

Aus Sicht der Gemeinde Lochau kann hier nur eine gemeinsame Lösung erarbeitet werden, dazu sind weiterführende Gespräche mit dem Antragsteller notwendig.

Ergänzend wird festgehalten, dass mit einem anderen Vertreter der Barmherzigen Schwestern aus Zams am den 16.01.2025 bereits eine unabhängiger Gesprächstermin stattgefunden hat (DI . A. Falch).

Zeitlicher Ablauf Schriftverkehr:

- *Änderung der Flächenwidmung gemäß Antrag der Eigentümervertreter – 08.04.2024*
- *Anfrage der Gemeinde beim Amt der Vorarlberger Landesregierung (ADVL) zur ersten fachlichen Abklärung und möglicher Abhandlung - 11.04.2024*
- *Erste Abklärungen mit dem AdVL Abt Raumplanung auf Grund der sehr komplexen möglichen rechtlichen Wege – 06.05.2024*
- *Sitzung des Raumplanungsausschusses und der Ortsentwicklung der Gemeinde Lochau- Tagesordnungspunkt 3 – mit Fragen zu den Abklärungen und rechtlichen Schritten und Möglichkeiten – 28.05.2024*
- *Interne Abklärungen der Gemeinde und Rücksprache mit Fachbüro für Raumplanung*
- *Urgenz durch Vertreter der Antragstellerin – 20.08.2024*
- *Antwortschreiben der Gemeinde - 21.08.2024*
- *Sitzung des Raumplanungsausschusses und der Ortsentwicklung - Tagesordnungspunkt Top 3 – weitere Vorgehensweise mit nochmaliger Rücksprache mit dem AdVL. Und anschließend Terminvorschlag für das Planungsgespräch mit den Antragstellern – 03.09.2024*
- *Terminanfrage der Gemeinde für weitere rechtliche Abklärungen beim AdVL 03.09.2024*
- *Anfrage der Antragsteller – 11.09.2024*
- *Schreiben der Gemeinde an Antragsteller – 16.09.2024*
- *Schreiben Antragsteller – 24.09.2024*
- *Schreiben zur Terminbestätigung vom AdVL mit Besprechungstermin am 01.10.2024 – 26.09.2024*
- *Schreiben der Gemeinde für den Termin des Planungsgesprächs – 23.10.2024*
- *Schreiben der Gemeinde für den Termin des Planungsgesprächs Urgenz– 29.10.2024*

- *Antwortschreiben der Antragstellervertreter mit Ablehnung zum Planungsgespräch– 29.10.2024*
- *Schreiben der Gemeinde - 07.11.2024*
- *Aufsichtsbeschwerde vom 04.12.2024*
- *Anschreiben und Aufforderung der BHBR zur Stellungnahme – 12.12.2024*

Das Ansuchen wird der Gemeindevertretung am 04.02.2025 zur Beschlussfassung vorgelegt. Die BH Bregenz, das Amt der Vorarlberg Landesregierung und der Antragsteller werden nach der Beschlussfassung dieser GVE über das Ergebnis informiert.

Es wird daher der ANTRAG gestellt, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Teilumwidmung in der vorgelegten Form negativ zu bewerten und abzulehnen, da aus Sicht der Gemeinde Lochau die vorhandene Widmung als nicht rechtswidrig angesehen wird.

Die Gemeindevertretung fasst sodann **einstimmig** (Abstimmungsverhältnis 25:0) den Beschluss, dass die derzeitige Widmung rechtskonform ist und daher kein Anlass gegeben ist, die Flächenwidmung in diesem Bereich zu ändern.

5. Delegierung in den Sozialsprengel Leiblachtal:

Der Vorsitzende berichtet, dass die bisherige Obfrau Frau Mag. Kramer die Geschäftsführung übernommen hat.

Sodann wird **einstimmig** (Abstimmungsverhältnis 25:0) Frau Mag. Elke Matt-Hollersbacher in den Vorstand delegiert sowie als Kandidatin für die Obfrau des Sozialsprengel Leiblachtal nominiert und Frau Gabriele Berlinger in die Generalversammlung des Sozialsprengel Leiblachtal delegiert.

6. Genehmigung der Niederschrift vom 03. Dezember 2024

Die Niederschrift vom 03. Dezember 2024 wird ohne Änderung genehmigt.

7. Berichte:

Der Vorsitzende berichtet, dass

- er gemeinsam mit dem deutschen EU-Abgeordneten Markus Ferber (CSU) vor Ort die Bahntrasse am See besichtigt hat und über das Anliegen von Lochau betreffend den unterirdischen Ausbau des Schienenverkehrs gesprochen hat;
- er gemeinsam mit Vizebürgermeister Schmid und Gemeinderätin Wellmann beim Land hinsichtlich des unterirdischen Bahnausbau vorgeschrieben hat. Dabei wurde in Erfahrung

gebracht, dass im Zielnetz 2040 derzeit € 750 Millionen für den Bahnausbau in Vorarlberg vorgesehen ist. Das Zielnetz 2040 muss jedoch von der nächsten Bundesregierung erst beschlossen werden;

- am 16.02.2025 die Bürgermeisterabsetzung durch die Faschingszünfte erfolgt;
- am 23.02.2025 der Faschingsumzug in Lochau stattfindet.

8. Allfälliges:

VBM. Christophorus Schmid:

Namens seiner Fraktion übergibt er dem Vorsitzenden ein Schreiben betreffend die Parkraumbewirtschaftung und ersucht um Beantwortung der darin gestellten Anfragen.

GR. Petra Rührnschopf:

Sie informiert, dass seitens des Kulturausschusses ein neues musikalisches Format namens „Come and play – Jazztreffpunkt Lochau“ begonnen wurde, welches monatlich abgehalten werden soll und bei dem Profimusiker und Amateure in Jam-Sessions zusammen musizieren sollen. Die erste Jam-Session war ein voller Erfolg.

GV Roman Rist:

Er teilt mit, dass einige Wanderwege im Pfändergebiet in schlechtem Zustand sind bzw. teilweise auch gesperrt sind.

Der Vorsitzende teilt hierauf mit, dass er gemeinsam mit ihm eine Begehung durchführen wird.

GV.Mag. Elke Matt-Hollersbacher:

Sie teilt mit, dass sie öfters feststellt, dass bei manchen Wanderwegen eine Beschilderung „Privatweg“ festzustellen ist.

Der Vorsitzende ersucht, diesbezüglich Lichtbilder an die Verwaltung zu senden, damit geprüft werden kann, ob Handlungsbedarf besteht.

Ende der Sitzung: 20.15 Uhr

Der Schriftführer:

Der Vorsitzende:

Mag. Ewald Giesinger
Amtsleiter

Dr. Frank Matt
Bürgermeister

Anlage zur Originalniederschrift:

zu TOP 1. Dienstvertragsentwurf vom 09.11.2024