



Marktgemeinde Schruns
Kirchplatz 2, A-6780 Schruns
www.schruns.at

Dr. Oswald Huber
Tel: +43 (0)5556/ 724 35-210
Fax: +43 (0)5556/ 724 35-4210
oswald.huber@schruns.at

Schruns, 14.10.2021

Seite 1 von 10

Zl. 004-2/2021

Verhandlungsschrift

über die am **Mittwoch, den 13. Oktober 2021, um 20.15 Uhr, im Zeichensaal im 1. OG der Mittelschule Schruns-Dorf** in Schruns, stattgefundene **13. öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung Schruns.**

An der Sitzung nehmen teil als:

Vorsitzende(r):

- Bgm. DI (FH) Jürgen Kuster MBA
- Vbgm. Norbert Haumer

Gemeindevertreter*innen:

Ersatzleute:

Parteifraktion: Bürgermeister Jürgen Kuster – Schrunser Volkspartei und Parteifreie

- | | |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> GR Heike Ladurner-Strolz | <input type="checkbox"/> Dr. Monika Vonier |
| <input type="checkbox"/> s.o. | <input type="checkbox"/> Ing. Michael Kieber |
| <input type="checkbox"/> Bernhard Schrottenbaum | <input type="checkbox"/> Mag. phil. Birgit Spannring-Isele |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tobias Kieber | <input type="checkbox"/> Mag. Christof van Dellen |
| <input checked="" type="checkbox"/> Raphael Mäser | <input type="checkbox"/> Martin Zugg |
| <input checked="" type="checkbox"/> DI (FH) Nina Fritz | <input type="checkbox"/> Bettina Schmid-Juen |
| <input checked="" type="checkbox"/> Peter Vergud | <input type="checkbox"/> Werner Ganahl |
| <input checked="" type="checkbox"/> Martin Jenny BSc | <input checked="" type="checkbox"/> Mag. jur. Jan Rudigier |
| <input type="checkbox"/> Theresa Scheibenstock BEd | <input checked="" type="checkbox"/> Claudia Oberer |
| <input checked="" type="checkbox"/> Martin Netzer | <input type="checkbox"/> Richard Durig |
| <input checked="" type="checkbox"/> DI (FH) Michael Gantner MSc. | <input checked="" type="checkbox"/> Bernd Steiner |
| <input checked="" type="checkbox"/> Martin Fussenegger | <input checked="" type="checkbox"/> Stephanie Kuster |

Parteifraktion: Team Günter Ratt – Metmand für Schru, Parteifreie Bürgerliste

- | | |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> GR Mag. (FH) Günter Ratt MA | <input checked="" type="checkbox"/> Dominik Ganahl |
| <input checked="" type="checkbox"/> GR Jürgen Haller | <input type="checkbox"/> Christian Fiel |
| <input checked="" type="checkbox"/> Marcellin Tschugmell MBA | <input checked="" type="checkbox"/> Jodok Marent |
| <input checked="" type="checkbox"/> Birgit Goll | <input type="checkbox"/> Wolfgang Honold |
| <input type="checkbox"/> Christian Engstler | <input type="checkbox"/> Daniel Thöny |
| <input checked="" type="checkbox"/> Mag. Daniel Witzani | <input type="checkbox"/> DI Karoline Bertle |
| <input checked="" type="checkbox"/> Martin Fritz | <input type="checkbox"/> Markus Riedler |
| <input checked="" type="checkbox"/> Carmen Fitsch | <input type="checkbox"/> Franz Oliva |
| <input type="checkbox"/> Alexander Nöckl | <input type="checkbox"/> Rene Juen |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tanja Könsgen | <input type="checkbox"/> Mag. Jürgen Jakober |

Parteifraktion SPÖ und Parteifreie

- | | |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> MMag. Dr. Siegfried Marent | <input checked="" type="checkbox"/> Mag. Martin Borger |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|

Sachverständige(r)/Auskunftspersonen:

- Lukas Beck, Kommandant OF Schruns (zu Top 1)



☒ Florian Lehner, BSc, Büro DI Andreas Falch (zu Top 2)

Schriftführer:

☒ GdeSekt Dr. Oswald Huber

Seite 2 von 10

Entschuldigt abwesend: Bgm. Jürgen Kuster, Heike Ladurner-Strolz, Bernhard Schrottenbaum, Theresa Scheibenstock, Christian Engstler, Alexander Nöckl und Siegfried Marent

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt die Mitglieder und Ersatzmitglieder der Gemeindevertretung sowie die Auskunftspersonen und Zuhörer und stellt fest, dass die Einladung zur Sitzung ordnungsgemäß erfolgt und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Vor Eingang in die Sitzung legt Jodok Marent gemäß § 37 Abs. 4 iVm 62 Abs. 3 Gemeindegesetz das Gelöbnis vor Vizebgm. Norbert Haumer, der in Vertretung des Bürgermeisters tätig wird und die Sitzung leitet, ab.

Weiters wird zu Beginn der Sitzung über Antrag des Vorsitzenden gemäß § 41 Abs. 3 Gemeindegesetz einstimmig beschlossen, den Gegenstand TOP 3a (Ansuchen um Bewilligung einer Ausnahme vom Bebauungsplan gem. § 35 RPG: Hermann Thaler, 6780 Schruns, Wagenweg 3a, Thaler e.U., hinsichtlich der festgelegten BNZ von 40 auf 12,3 und Geschosszahl von 2 auf 1,5 im Hinblick auf die Errichtung eines Bürogebäudes auf GST-NR 966/3) von der Tagesordnung abzusetzen.

Der Vorsitzende verweist auf die in der Einladung enthaltene und heute abgeänderte

Tagesordnung:

1. OF Schruns: Anschaffung eines schweren Rüstfahrzeugs – (Mit)Finanzierung
2. Erlassung einer Bausperre im Hinblick auf die Erlassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes
3. Ansuchen um Bewilligung einer Ausnahme vom Bebauungsplan gem. § 35 RPG: ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH hinsichtlich der festgelegten Höchstgeschosszahl von 3,0 auf tatsächlich 3,5 sowie der festgelegten maximalen Baunutzungszahl von 72 auf tatsächlich 75,1 für die Errichtung einer Wohnanlage auf GST-NR 1050/1
4. Antrag auf Ferienwohnungsbewilligung gem. § 16 Abs. 4 lit. d RPG, Konzett Peter, Schruns, für das Maisäbobjekt Lifinarweg 17
5. Genehmigung der Verhandlungsschrift über die 12. Sitzung der Gemeindevertretung vom 08.09.2021
6. Mitteilungen des Vorsitzenden



7. Allfälliges

Zu 1.

OF Schruns: Anschaffung eines schweren Rüstfahrzeugs – (Mit)Finanzierung

Der Vorsitzende verweist kurz auf die diesbezüglich im Gemeindevorstand bereits geführte Beratung und begrüßt sodann zu diesem Tagesordnungspunkt den Feuerwehrkommandanten Lukas Beck und übergibt ihm das Wort.

Wie Kommandant Lukas Beck ausführt, handelt es sich beim anzuschaffenden Feuerwehrfahrzeug um ein schweres Rüstfahrzeug mit Kran (SRF). Anhand einer PowerPoint-Präsentation gibt er einen Überblick über die derzeitige technische Feuerwehrausrüstung im Montafon. Die Ortsfeuerwehr St. Gallenkirch verfügt über ein Rüstlöschfahrzeug Bj. 2018 - 1 Satz hydraulisches Rettungsgerät (Schere und Spreizer), die Ortsfeuerwehr Schruns über ein Rüstlöschfahrzeug Bj. 2013 und ein Rüstfahrzeug Bj. 1995 - somit 2 Sätze hydraulisches Rettungsgerät (Schere und Spreizer). Sodann informiert er über die Einsatzgebiete beider Feuerwehren bis 2019 und ab 2019 mit Hinweis auf die internationalen Rettungsstandards, nach denen bei einem Einsatz mit hydraulischen Rettungsgeräten immer zwei Sätze hydraulische Rettungsgeräte als Redundanz am Einsatzort vorgehalten werden müssen. Dementsprechend erfolgen die technischen Einsätze der OF St. Gallenkirch und OF Schruns. Da die OF Schruns seit 2019 mit dem Rüstfahrzeug im ganzen Tal ausrückt, entstand die Überlegung, das zukünftige Einsatzfahrzeug analog der Drehleiter Montafon für die gesamte Talschaft anzuschaffen. Das Schrunser Rüstfahrzeug wird im Jahr 2024 29 Jahre alt und muss ausgetauscht werden. Es stehen zwei Varianten zur Auswahl, und zwar wird entweder ein reines Rüstfahrzeug oder ein schweres Rüstfahrzeug mit Kran angeschafft. Die Kosten für ersteres belaufen sich bei Vergleich mit einer Anschaffung der OF Hohenems auf rd. € 650.000,00 abzüglich einer 45 %igen Förderung aus dem Landesfeuerwehrfonds, für zweiteres laut Kostenschätzung auf € 800.000,00, wobei sich die Förderung hierfür auf 75 % belaufen würde. Somit käme ein schweres Rüstfahrzeug mit Kran im Vergleich zu einem reinen Rüstfahrzeug trotz teurer Anschaffungskosten um über € 150.000,00 günstiger. Anschließend erläutert er die mit der Einladung zur gegenständlichen Sitzung übermittelte Finanzierungsaufteilung und vermerkt, dass der Verband die „große“ Variante empfiehlt, da es im ganzen Oberland erst ein solches Fahrzeug gibt (Bludenz), im Unterland hingegen 6 Stück. Anschließend zeigt er einige Einsatzbeispiele. Die Ausschreibung würde europaweit erfolgen. Es wurde noch kein Fahrzeugausschuss gegründet, da zuerst die Ergebnisse der Vorabklärungen abgewartet werden. Die Frage, ob das SRF in der bestehenden Feuerwehrgarage untergebracht werden kann, wird von ihm bejaht. Die Anschaffung würde erst 2024 ins Budget aufgenommen werden, bis dahin sind auch die genaueren Kosten bekannt. Sodann beantwortet er weitere an ihn gestellte Fragen. Peter Vergud, der daran erinnert, dass die in St. Gallenkirch stationierte Drehleiter auch in der Form



finanziert worden ist, dass die anderen Gemeinden einen Beitrag geleistet haben, befüwortet als Obmann des Finanzausschusses diese Vorgangsweise, vorausgesetzt, dass sich die anderen Gemeinden auch tatsächlich beteiligen, also die vorliegende Finanzierungsaufteilung von allen mitgetragen wird, wobei es als notwendig erachtet wird, dass alle eine schriftliche Zusage abgeben. Über Anfrage von Günter Ratt informiert Lukas Beck noch über die im Bereich des Fuhrparks in den nächsten Jahren anstehenden Investitionen.

Der Finanzierungsaufteilung für die Anschaffung eines schweren Rüstfahrzeugs (SFR) für die Ortsfeuerwehr Schruns nach Maßgabe der vorliegenden Aufstellung, die bei Anschaffungskosten laut Kostenschätzung in Höhe von € 800.000,00 einen Kostenbeitrag für die Marktgemeinde Schruns in Höhe von € 100.000,00 vorsieht, und Übernahme dieses Anteils wird einstimmig zugestimmt.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Kommandant Lukas Beck für sein Kommen und seine Ausführungen.

Zu 2.

Erlassung einer Bausperre im Hinblick auf die Erlassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende Florian Lehner BSc, Mitarbeiter des Raumplanungsbüros DI Andreas Falch, der die Verordnungsentwürfe für eine Bausperre ausgearbeitet hat. Es wurde bereits viel über das Thema, wie man mit dem Bauboom sowie den Investorenmodellen umgehen soll, diskutiert und dies bereits auch in mehreren Sitzungen behandelt.

Der Vorsitzende erinnert an die Julisitzung, in der DI Andreas Falch als Auskunftsperson anwesend war und in der er aufgezeigt hat, welche Lösungsmöglichkeiten bestehen könnten. Bausperren für Investorenmodelle wurden beispielsweise bereits in Lech, im Kleinwalsertal und in Mellau erlassen, wobei jeweils DI Andreas Falch den Gemeinden beratend zur Seite gestanden ist. Ein Punkt ist auch der Umbau von Geschäftsflächen in Wohnungen, was in Zentrumslagen und zentrumsnahen Gebieten ebenfalls nicht wünschenswert ist. Hier ist oftmals die Bezirkshauptmannschaft Baubehörde. Vor allem hat auch der kommerzielle Wohnbau, die Errichtung von mehrstöckigen Wohnblocks, in Schruns vermehrt Einzug gehalten, weshalb auch hier einem Ausufern Einhalt geboten werden sollte. Mit einer Bausperre im Hinblick auf eine diesbezügliche Einschränkung könnte man allerdings in Widerspruch zum Raumplanungsgesetz, das u.a. als Raumplanungsziele verdichtete Bauformen, innerörtliche (Nach-)Verdichtung, haushälterischer/bodensparender Umgang mit Grund und Boden, ..., vorsieht, geraten.



Sodann ersucht er DI Florian Lehner um genauere Erläuterung der vorliegenden Entwürfe, die das Büro Falch zusammen mit der Bauabteilung und Verwaltung ausgearbeitet hat. Diese liegen nach dessen Ausführungen zum einen bezüglich der Errichtung von Wohnungen in Erdgeschossen und die Umnutzung von bereits bestehenden Erdgeschossen zu Wohnzwecken zum öffentlichen Raum hin und zum anderen bezüglich der Investorenmodelle vor. Erstere zielt darauf ab, die Attraktivität des Ortskerns als Standort für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen zu sichern und damit das Ortszentrum als Einkaufsstandort zu stärken und die Attraktivität des Straßenraums für Fußgänger zu wahren. Ihr Geltungsbereich umfasst jene Teile des Gemeindegebiets, die im Bebauungsplan der Marktgemeinde Schruns innerhalb der Festlegungsbereiche Zentrallage sowie Kernlage I liegen. Zweitere bezieht sich auf Investorenmodelle, die eingebremst werden sollten.

Im Bebauungsplan ist die Entwicklung zu regeln, das Instrument der Bausperre wird dann eingesetzt, wenn es zu Problemen kommt, es ist dies eine Art „Pausentaste“. Entscheidend ist der Zeitpunkt der Erteilung der Bau-, naturschutzrechtlichen oder Grundteilungsbewilligung, die dann zu versagen ist, wenn das Vorhaben dem Zweck der Bausperre entgegensteht. Über Anfrage hält er fest, dass in den meisten Fällen bereits eine Änderung der Verwendung baubewilligungspflichtig ist, auch wenn die baulichen Maßnahmen selbst möglicherweise noch keine Bewilligung benötigen würden. Im Bebauungsplan können dann die jeweiligen Nutzungen konkret festgelegt werden. Sicher kann es vorkommen, dass die Folge von solchen Festlegungen einen Leerstand mit sich bringt, da sich beispielsweise niemand findet, der ein Geschäftslokal betreiben möchte. In weiterer Diskussion wird festgehalten, dass es jetzt erst einmal um die Sperre geht, um Zeit zu gewinnen, den Bebauungsplan entsprechend auszuformulieren. Was die Investorenmodelle anbetrifft, wird dies im Rahmen der Änderung des REP, bei der auch eine Bürgerbeteiligung vorgesehen ist, mitbehandelt werden. Die getrennte Behandlung der Bausperren und Erlassung von drei gesonderten Verordnungen hat u.a. den Sinn, dass eine Bausperre bei Wegfall des Grundes aufzuheben ist. Was die Erdgeschosszonen anbetrifft, erscheint eine Festlegung vergleichsweise einfach zu sein. Zudem stehen gerade zwei Vorhaben an, was ein schnelles Handeln gebietet. Aus diesem Grunde sollte, wenn hier die Sachlage klar ist, zumindest diese Verordnung heute beschlossen werden. Wie gesagt bildet die Bausperre nur die Vorstufe, Ziel sind die entsprechenden Festlegungen im Bebauungsplan, wobei diese vor allem auch im Ausschuss Wirtschaft vorberaten werden würden.

In diesem Sinne wird zur Änderung des Bebauungsplanes über das gesamte Gemeindegebiet (Gesamtbebauungsplan) einstimmig beschlossen, durch Verordnung eine Bausperre gemäß § 37 Abs. 1 Raumplanungsgesetz zu erlassen wie folgt:

§ 1 Bausperre

Zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 28 iVm § 36 Raumplanungsgesetz wird für die in § 2 genannten Teile des Gemeindegebietes eine Bausperre gemäß § 37 Raumplanungsgesetz erlassen.

Baubewilligungen und Freigabebescheide nach dem Baugesetz, Bewilligungen nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung und Bewilligungen zur Teilung von Grundstücken gemäß § 39 Raumplanungsgesetz sind nach § 37 Abs. 2



Raumplanungsgesetz nur zulässig, wenn das geplante Vorhaben den Zweck der Bausperre nach § 3 nicht beeinträchtigt.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Verordnung umfasst jene Teile des Gemeindegebiets, die im Bebauungsplan der Marktgemeinde Schruns innerhalb der Festlegungsbereiche Zentrallage sowie Kernlage I liegen.

§ 3 Zweck der Bausperre, Planungsmaßnahmen und Ziele

(1) In der Marktgemeinde Schruns wird durch aktuelle Entwicklungen die Erreichung der im § 2 Raumplanungsgesetz genannten Raumplanungsziele – insbesondere die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für Wohnen, Wirtschaft und Arbeit, die Erhaltung der Ortskerne und die Stärkung ihrer Funktion, die Zuordnung der Flächen für unterschiedliche Nutzungen zur möglichen Vermeidung von Belästigungen sowie die Bevorzugung räumlicher Strukturen, die eine umweltverträgliche Mobilität begünstigen – gefährdet.

Auch die im räumlichen Entwicklungsplan angeführten Ziele – insbesondere die Sicherung der Attraktivität als Standort für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, der Stärkung des Ortszentrums als Einkaufsstandort, der Attraktivität des Straßenraums für Fußgänger, die Vermeidung von reinen Wohngebäuden im Bereich der Ortszentrumserweiterung in Richtung Hochjochbahn sowie die Erweiterung und Attraktivierung der Fußgängerzone im Ortszentrum – sind gefährdet.

Aufgrund von Entwicklungen im Handel und Gewerbe, in den Eigentümerstrukturen, in der Demografie und auf dem Wohnungsmarkt werden Erdgeschoßflächen im Ortszentrum, auf denen historisch gewachsene Handels-, Gewerbe- oder Versorgungsstrukturen bestehen, zunehmend Nutzungen zugeführt, die einer gewerblichen Nutzung nicht zugänglich sind. Bei Neubauten werden die Erdgeschoßflächen zunehmend bereits von Beginn an für Wohnnutzungen vorgesehen.

Konkret werden frühere Geschäftslokale oder Büroräumlichkeiten in Wohnungen umfunktioniert oder bei Neubauten gleich Wohnungen im Erdgeschoß errichtet. Die Anforderungen von Wohnnutzungen an Privatheit und Ruhe führen in Kombination mit der Lage dieser Flächen direkt am öffentlichen Straßenraum zu einer negativen Entwicklung im Hinblick auf die Wohnsituation in diesen Wohnungen, die Gestaltung und Belebung des öffentlichen Raumes, das Angebot an Flächen für kleine Handels- und Gewerbetreibende und die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungsfunktionen.

(2) Vor dem Hintergrund von Abs. (1) muss die Änderung des Bebauungsplanes zur Erfüllung der Raumplanungsziele geprüft sowie in weiterer Folge allenfalls umgesetzt werden. Hierfür werden eine entsprechende Grundlagenforschung und Abwägungen über die Festlegungen des Bebauungsplanes zur Absicherung der Raumplanungsziele benötigt. Zur Durchführung dieser Planungsmaßnahmen und zur Absicherung der in Abs. (1) genannten Entwicklungsziele wird die gegenständliche Bausperre in der Zentrallage des Bebauungsplanes für die Errichtung von Wohnungen in Erdgeschoßen zum öffentlichen Raum hin sowie die Umnutzung von bereits bestehenden Erdgeschoßen zu Wohnnutzungen erlassen. Für die Bereiche in der Kernlage I des Bebauungsplanes wird die Bausperre für die Umnutzung von bereits bestehenden Erdgeschoßen zu Wohnnutzungen erlassen.



(3) Ziel der Planungsmaßnahmen gemäß Abs. (2) ist insbesondere eine Festlegung der Art der baulichen Nutzung für Teile von Gebäuden in diesen Teilen des Gemeindegebietes (insbesondere als Geschäfts- oder Gewerberäumlichkeiten etc) sowie eines Wohnungsflächenanteiles im Verhältnis zu anderen Nutzungen.

§ 4 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(2) Die Bausperre ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist.

(3) Diese Verordnung tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben wird, zwei Jahre nach ihrer Erlassung außer Kraft.

Bei den Investorenmodellen ergibt sich vor allem die Problematik, dass ein Gebäude parifiziert, also in Wohneinheiten aufgeteilt wird und diese an unterschiedliche Eigentümer verkauft werden, wobei einerseits dadurch, dass diese Wohnungen gewerblichen Nutzungen zugeführt und in die zum Beherbergungsbetrieb gehörige Infrastruktur laufend investiert werden sollte, Interessenskonflikte zwischen Hotelbetreiber und Wohnungseigentümergeinschaft vorprogrammiert sind und andererseits die Befürchtung besteht, dass Zweitwohnsitze entstehen könnten, was schon in anderen Bundesländern in einigen Fällen eindrücklich vor Augen geführt wurde. Die Überwachung einer illegalen Ferienwohnungsnutzung hat sich als sehr schwierig erwiesen. Hier ist das Land gefordert, entsprechende gesetzliche Regelungen zu treffen. Er möchte jedoch festhalten, dass es seriöse und weniger seriöse Anbieter gibt. Zudem ergeben sich die Probleme nicht in den ersten fünf bis zehn Jahren, sondern erst später. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, dies mit Bebauungsplan zu regeln, wobei festzuhalten ist, dass eine Bausperre immer auch eine Signalwirkung entfaltet. In weiterer Diskussion wird vermerkt, dass die Bausperre nicht die „normalen“ Hotels betrifft. Hotels mit Hotelzimmern sind nicht davon umfasst, da diese keine eigene Wirtschaftseinheit darstellen. Der Entwurf geht von mehr als einer Wohneinheit aus, es könnte diese Zahl aber auch höher angesetzt werden (z.B. ab mehr als zwei oder drei Wohneinheiten). Dem Vorschlag, dass anstelle einer Bausperre für solche Projekte keine Ausnahmegenehmigungen mehr erteilt werden, ist entgegenzuhalten, dass dann die Gemeinde auf Projekte, die keiner Ausnahme bedürfen, keine Einflussnahmemöglichkeit mehr hätte. Nach eingehender weiterer Diskussion gelangt man einvernehmlich zum Entschluss, dass dieser Punkt nochmals im Tourismusausschuss und Bau- und Raumordnungsausschuss beraten werden sollte. Wer hier neue Gedanken oder Vorschläge einbringen möchte, soll diese bis zur nächsten Sitzung direkt an Florian Lehner weitergeben.

Im Unterschied zu den zuvor behandelten Bausperren ist eine Bausperre im Hinblick auf den kommerziellen Wohnbau schwieriger zu argumentieren. Hier gilt es eine fundierte Abwägung der Raumplanungsziele vorzunehmen, wobei landesweit die Tendenz in eine andere Richtung geht. Dem allgemeinen Appell, eine bodensparende Bauweise zu forcieren, müssen gewichtige Argumente entgegengehalten werden (z.B. ein bereits bestehendes Übermaß an Mehrfamilienwohnhäusern, viele leerstehende Wohnungen – Stopp der Entwicklung, Gefahr der Ferienwohnungsnutzung, ...).



Der Vorschlag, die BNZ und HGZ so weit herabzusetzen, dass fast bei jedem Bauvorhaben, insbesondere bei Wohnblöcken, eine Ausnahmegenehmigung notwendig werden wird, wird nach Ansicht einiger das Problem nicht lösen, zumal auch bei solchen Festlegungen die Raumplanungsziele mit zu berücksichtigen sind. Auch wird dadurch keine Umkehr der Preisentwicklung für Grund und Boden zu erzielen sein. In weiterer Diskussion wird die mit einer Herabsetzung verbundene Wertminderung von Grundstücken angesprochen. Der Vorsitzende erinnert daran, dass die in der früheren Verordnung festgelegte BNZ von 80 auf 72 herabgesetzt worden ist. Der damalige Berater hat dies damit begründet, dass mit den Bonuspunkten wieder eine BNZ von 80 erreicht werden kann, sodass die Grundeigentümer keine Wertminderung erfahren haben. Die Rückwidmung von Bauerwartungsflächen in Freiflächen kann „schadensfrei“ vorgenommen werden.

Florian Lehner stellt klar, dass das REP an die Gemeinde adressiert ist und daraus kein direkter Anspruch auf Umwidmung abgeleitet werden kann, sondern es liegt die Widmung in der Hand der Gemeinde. In weiteren Wortmeldungen wird die Überlegung angestellt, dass durch eine Reduktion der BNZ die Flächen weniger ausgenützt werden können und folglich die einzelnen Wohnungen wieder teurer werden.

Der Vorsitzende fasst die Wortmeldungen kurz zusammen und schlägt vor, dass versucht werden soll, die Begründung für die Erlassung einer diesbezüglichen Bausperre vorzubereiten und sodann eine solche zu erlassen, um genügend Zeit zu haben, sich zu überlegen, wohin die Entwicklung gehen soll und den REP zu überarbeiten. In diesem Zusammenhang kündigt er eine eigene Gemeindevertretungssitzung am 05.11.2021 zu raumplanungsrelevanten Themen im Beisein von Vertretern der Raumplanungsstelle sowie DI Andreas Falch an.

Zu 3.

Ansuchen um Bewilligung einer Ausnahme vom Bebauungsplan gem. § 35 RPG: ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH hinsichtlich der festgelegten Höchstgeschosshöhe von 3,0 auf tatsächlich 3,5 sowie der festgelegten maximalen Baunutzungszahl von 72 auf tatsächlich 75,1 für die Errichtung einer Wohnanlage auf GST-NR 1050/1

Reg.Nr. 031-3/03-2021: Diese Angelegenheit wurde nochmals auf die Tagesordnung genommen, da eine Nachbarin das im Rahmen des Anhörungsverfahrens versendete Schreiben offensichtlich nicht erhalten hat. Um sich nicht einem allfälligen Vorwurf eines Verfahrensmangels auszusetzen, wurde ihr dieses Schreiben nachträglich zugestellt und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Diese liegt nunmehr vor und ist allen Anwesenden bekannt. Nach mehrheitlicher Ansicht ergeben sich diesbezüglich jedoch keine neuen Aspekte.

Die von Martina Orlainsky, Vandans, und Marion Loretz, Vandans, beantragte Ausnahme hinsichtlich der im Bebauungsplan festgelegten Höchstgeschosshöhe von 3,0



auf tatsächlich 3,5 sowie der festgelegten maximalen Baunutzungszahl von 72 auf tatsächlich 75,1 für die Errichtung einer Wohnanlage auf GST-NR 1050/1 durch die ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH sowie der Abschluss eines Raumplanungsvertrages nach Maßgabe des vorliegenden Entwurfs werden stimmenmehrheitlich (2 Gegenstimmen: Tanja Könsgen und Martin Borger) bewilligt.

Seite 9 von 10

Zu 4.

Antrag auf Ferienwohnungsbewilligung gem. § 16 Abs. 4 lit. d RPG, Konzett Peter, Schruns, für das Maisäßobjekt Lifinarweg 17

Das diesbezügliche Ansuchen sowie die angeschlossenen Unterlagen wurden mit der Einladung zur gegenständlichen Sitzung zugestellt.

Gemäß § 16 Abs. 4 lit. d in Verbindung mit Abs. 5 des Raumplanungsgesetzes, LGBI.Nr. 39/1996 i.d.g.F., wird die von Konzett Peter, Schruns, 6780 Schruns, beantragte Bewilligung zur Nutzung des nach raumplanungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig bestehenden Wohnteils des Maisäßobjekt Lifinarweg 17 auf GST-NR .574/1 im Maisäßgebiet „Lifinar Schruns“ als Ferienwohnung unter den im Antrag angeführten Auflagen und Bedingungen einstimmig erteilt.

Zu 5.

Genehmigung der Verhandlungsschrift über die 12. Sitzung der Gemeindevertretung vom 08.09.2021

Der Vorsitzende stellt fest, dass bis zur heutigen Sitzung und in der heutigen Sitzung kein(e) GemeindevertreterIn wegen Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Verhandlungsschrift über die 12. öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung vom 08.09.2021 mündlich oder schriftlich Einwendungen erhoben hat und diese somit als genehmigt gilt.

Zu 6.

Mitteilungen des Vorsitzenden

- Der Abschluss des Mietvertrages mit der Familie Dügler betreffend den Trainings- und Kunstrasenplatz wurde vom Gemeindevorstand genehmigt, wobei die Vermieter noch um einen Vorschlag, wie die Weitergabe an den Aktivpark bzw. den FC Schruns erfolgen soll, gebeten wurden.
- Letzte Woche wurde die Familienzentrum Montafon gemGmbH gegründet.
- Der Naturkindergarten ist im Rahmen eines kleinen Festaktes eingeweiht worden.



- Nina Fritz informiert über den derzeitigen Verfahrensstand bezüglich des Kinder-campus (Volksschulneubau und Umbau des alten Volksschulgebäudes) und die Beziehung der Fachhochschule Salzburg für dieses Projekt, Peter Vergud berichtet über die Ergebnisse der finanziellen Abklärungen. Derzeit stehen drei Varianten (Schule mit oder ohne Turnhalle und Tiefgarage) zur Diskussion. Abgesehen davon, dass entsprechende Darlehen aufzunehmen sein werden (je nach Variante - beginnend mit ca. € 9 – 10 Mio.), sind auch andere wichtige Investitionen im Bereich der Infrastruktur mit zu berücksichtigen.
- Beim Litzpark wurde eine Bocciabahn eingerichtet. Auf der rechten Litzseite sind die Arbeiten für die Anbringung des neuen Geländers bereits im Gange. Nach dessen Fertigstellung wird die andere Seite in Angriff genommen.

Zu 7.

Unter „Allfälliges“ stellt Martin Borger folgende Fragen:

- Hat Hubert Both sein Anwesen verkauft? Diesbezüglich ist nichts bekannt.
- Wie ist der derzeitige Stand der Dinge beim Skaterplatz und Jugendhaus? Hier sind die Bemühungen im Laufen, von der Illwerke vkw ein anderes Grundstück zu bekommen.
- Was ist mit der versprochenen Budgetzwischenbilanz? Nach Auskunft von Peter Vergud, Obmann Finanzausschuss, sind zuerst die Abklärungen mit dem Land zu treffen, danach erfolgt die Behandlung im Finanzausschuss.
- Was passiert mit den Blumenkistchen am Litzdamm? Diese werden nicht mehr am Zaun angebracht werden, sondern es sind als Ersatz hierfür Blumenelemente vorgesehen.
- Was ist mit den Schildchen „Weg der großen Namen“? Diese werden im Bauhof gelagert.
- Die Sperre anlässlich der Arbeiten am Litzdamm sollten publik gemacht werden? Dies ist nach dem Wissensstand des Vorsitzenden an alle Anrainer erfolgt.
- Ist bekannt, dass „Peters-Garten“ auch die Anwohner kaufen hätten wollen?
- Wie sieht es mit einer Parkplatzbewirtschaftung beim Schwimmbadparkplatz und der Kulturbühne aus?
- Wie sieht es mit dem Außenraumkonzept aus?

Dominik Ganahl stellt zur Diskussion, sich zu überlegen, ob nicht im ehemaligen „Dalus-Geschäft“ ein öffentliches WC eingerichtet werden könnte.

Ende der Sitzung: 23.35 Uhr

Der Schriftführer:

Der Vorsitzende: