

## **N i e d e r s c h r i f t**

Über die am Mittwoch, **dem 29. März 2017**  
im Mehrzweckraum der Gemeinde Dalaas stattfindenden

### **16. öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung Dalaas**

#### **Sitzungsteilnehmer:**

##### **Vorsitzender**

BGM Gantner Christian

##### **Ersatzmitglieder**

##### **Gemeindevorstand**

VBGM Burtscher Martin

GR Berthold Willi

GR Burger Hubert

GR Schaiden Guntram

##### **Gemeindevertreter**

Zech Ramon (entschuldigt)

Margreitter Claudia

Bilgeri Walter

Liepert Heidi (entschuldigt)

Berthold Leopold (entschuldigt)

Bickel Severin

Engstler Klaus

Melmer Christian (entschuldigt)

Noch-Fritz Barbara

Berthold Johannes

Dönz Norbert

Pohl Dorota

Kapeller Alexandra

Gantner Paul

Ertl Karl

Schriftführerin:

Heike Haßler

Beginn der Sitzung: 20:00 Uhr

Der Vorsitzende BGM Christian Gantner begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und GemeindevertreterInnen, die erschienenen Ersatz-Gemeindevertreter sowie den anwesenden Zuhörer.

Zur heutigen Bürgerfragestunde erfolgen keine Wortmeldungen.

Anschließend wird die Beschlussfassung der ordnungsgemäß geladenen Gemeindevertretung festgestellt. Die Einladung mit der Tagesordnung sowie den entsprechenden Unterlagen wurde allen Gemeindevertretern fristgerecht zugestellt.

Die vorliegende Tagesordnung wird einstimmig um folgende Tagesordnungspunkte ergänzt und die Reihenfolge der Tagesordnungspunkte einstimmig wie folgt abgeändert:

5. Erlassung eines Teilbebauungsplanes
6. Änderung des Flächenwidmungsplanes (in BM-Fa)
8. Grundstücksverkäufe
  - c) Teilflächen GST-Nr. 1940/1, 1940/4, 1941/1 und 2249 (Innerwald – Schlecker)

### **T a g e s o r d n u n g :**

1. Mitteilungen des Vorsitzenden und Beantwortung von Anfragen
2. Grundsatzbeschluss über die Anwendung der Vertragsraumordnung
3. Beschlussfassung Raumplanungsvertrag
4. Änderung des Flächenwidmungsplans (in BM)
5. Erlassung eines Teilbebauungsplanes
6. Änderung des Flächenwidmungsplanes (in BM-Fa)
7. Widmungsbestätigung
8. Grundstücksverkäufe
  - a) GST-Nr. 1577/1 und .320 (Außerwald – HNr. 12)
  - b) Teilfläche GST-Nr. 1983/8 (Gasura)
  - c) Teilflächen GST-Nr. 1940/1, 1940/4, 1941/1 und 2249 (Innerwald – Schlecker)
9. Verbauungsprojekt der Wildbach- und Lawinenverbauung „Spreubach“
10. Bestellung eines Mitglieds in folgende Gremien
  - a) Berufungskommission
  - b) Prüfungsausschuss
  - c) Abwasserverband Region Bludenz

## d) ÖPNV Klostertal

11. Genehmigung der Niederschrift der 15. Sitzung der Gemeindevertretung Dalaas vom 15. Februar 2017

12. Berichte und Allfälliges

### zu Punkt 1)

Der Bürgermeister berichtet über:

- die am 15. Februar 2017 stattgefundenene letzte Gemeindevertretungssitzung.
- eine Besprechung mit Kindergartenleiterin Caroline Bertsch am 21. Februar 2017 betreffend der erfolgten Anmeldung für das kommende Kindergartenjahr.
- eine weitere Besprechung betreffend der geplanten Friedhofssanierung in Dalaas am 21. Februar 2017, wobei es hauptsächlich um die Finanzierung ging.
- ein ausführliches Gespräch mit Mark Wolfgang betreffend der weiteren Vorgangsweise beim Objekt „Wald HNr. 12“ am 27. Februar 2017. Weitere Infos dazu gibt es in der heutigen Sitzung unter Tagesordnungspunkt 8a).
- den Sicherheitsstammtisch am 01. März 2017 mit Landesrat Erich Schwärzler und Vertretern der Exekutive unter dem Motto „GEMEINSAM.SICHER“ im Rathaus Bludenz.
- eine Besprechung mit Bezirksschulinspektorin Judith Sauerwein betreffend der Nachbesetzung des Direktorpostens in der VS Wald am Arlberg am 2. März 2017. Der jetzige Direktor Kurt Sonderegger wird im Sommer 2017 den wohlverdienten Ruhestand antreten. Bezüglich weiterer Vorgangsweise wurde bereits in der letzten Sitzung des Gemeindevorstandes ausführlich beraten und die Mitglieder des Gemeindevorstandes waren einstimmig der Meinung, dass die Direktion der Volksschule Wald auf jeden Fall nachbesetzt werden soll, wenn dies irgendwie möglich ist.
- den am 02. März 2017 stattgefundenenen Regio Joure-Fixe.
- eine Besprechung mit dem FC Klostertal betreffend geplanter Umbaumaßnahmen (Umkleidekabinen, Trainingsplatz,...) am 6. März 2017 mit den Bürgermeistern des Klostertals. Hier werden nun verschiedene Möglichkeiten und Varianten geprüft.
- die Sitzung des Sozial- und Familienausschusses am 6. März 2017.
- eine Besprechung mit dem Raumplanungsbüro Falch und Rechtsanwalt Dr. Concin bezüglich dem Bauvorhaben „Zapfig“ am 7. März 2017.
- die am 07. März 2017 stattgefundenene Sitzung des Gemeindevorstandes Dalaas.
- in weiterer Besprechungstermin zum Thema „Asyl“ am 7. März 2017.
- die Vertragsunterzeichnung mit Herrn Pawel Pastuszka betreffend Bauplatz „Gasura“ am 9. März 2017.
- am 09. März 2017 fand seitens der ASFINAG eine Information über die geplante Fahrstreifenenerweiterung im Bereich ASS Dalaas bis Franzensbrücke statt. Der Bürgermeister informiert über dieses Vorhaben.
- Am 13. März 2017 konnte planmäßig mit den Bauarbeiten beim Feuerwehrhaus Wald am Arlberg begonnen werden.
- eine neuerliche Besprechung mit der Kindergartenleiterin Caroline Bertsch am 14. März 2017, in welcher es um personelle Veränderungen im kommenden Jahr ging.
- eine Besprechung im Gerätehaus Klösterle bezüglich Fahrzeugkonzept ÖBB-Blisadonatunnel am 14. März 2014.
- eine weitere Besprechung betreffend Zubau Feuerwehrhaus Wald am Arlberg mit Oliver Mock und Vertretern des Planungsbüros.
- ein Gespräch mit Antonio Della Rossa bezüglich Jugendtreff S 16 am 20. März 2017.

- die Sitzung der Grundverkehrs-Ortskommission am 20. März 2017.
- die straßenpolizeiliche Verhandlung betreffend Tunnelsperre Dalaaser Tunnel am 21. März 2017. Die Bevölkerung wurde bereits per Postwurf über die geplanten Maßnahmen und damit verbundenen Sperren informiert.
- ein neuerlicher Termin mit Rechtsanwalt Dr. Concin betreffend dem Bauvorhaben „Zapfig“ am 21. März 2017.
- den am 22. März 2017 bekanntgegebenen Mandatsverzicht von Gemeindevertreter Klaus Studer. Seine Funktionen werden unter TOP 10) nachbesetzt werden.
- die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 23. März 2017.
- die Sitzung des Land- und Forstwirtschaftsausschusses am 23. März 2017.
- eine Besprechung betreffend „Bauverwaltung Lech – Klostertal“ am 28. März 2017 und die geplante Vorgangsweise.
- eine Besprechung mit Burtscher Wolfgang von der Abt. Wasserwirtschaft betreffend eines geplanten Bauvorhabens am 28. März 2017.

## B E S C H L Ü S S E

### zu Punkt 2)

Im Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Dalaas und in der Gemeindevertretung kam es immer wieder zu sehr umfangreichen Diskussionen betreffend Zweitwohnsitzwidmungen bzw. –nutzungen. In der Gemeinde Dalaas sollen solche Widmungen zukünftig nicht mehr bzw. nur unter besonderen Umständen und nach Möglichkeit nur in Kombination mit einem Mehrwert für die Bewohner der Gemeinde oder großem öffentlichem Interesse gewährt werden.

In der Gemeindevertretung wurde gefordert nach praktikablen Lösungen für den Umgang mit dieser Thematik zu suchen.

Das Thema wurde im Bau- und Planungsausschuss eingehend diskutiert und seitens des Bau- und Planungsausschusses wurde einstimmig vorgeschlagen, sich in diesem Zusammenhang dem Instrument der Vertragsraumordnung zu bedienen.

Diesbezüglich gab es zwischenzeitlich mehrere gemeinsame Besprechungen mit dem für solche Verfahren spezialisierten Raumplanungsbüro Falch in Landeck sowie der in diesem Bereich erfahrenen Rechtsanwaltskanzlei Concin in Bludenz.

Das Ergebnis dieser Beratungen war, dass die Gemeinde Dalaas anstrebt, dass zukünftig bei Widmungen gemäß § 16 RPG (Ferienwohnungswidmungen) die Vertragsraumordnung angewandt werden soll. Als Bedingungen sollen eine Bebauungsfrist und eine Verwendungsvereinbarung festgelegt werden. Ebenso sollen als Sicherungsinstrumente bei der Nichteinhaltung des Vertrages eine zB. eine Vertragsstrafe bzw. ein Optionsrecht der Gemeinde berücksichtigt werden. Die Kosten für die jeweilige Vertragserrichtung sollen von der Gemeinde übernommen werden. Der Anwendungsbereich soll vorerst auf Widmungen gemäß § 16 RPG beschränkt werden. Ziel dieses Raumplanungsinstrumentes soll es sein, einerseits die Sicherstellung der tatsächlichen Bebauung zu gewährleisten und andererseits die sehr „wertvolle“ Zweitwohnsitzwidmung mit einem „Mehrwert für die Gemeinde“ in Verbindung zu bringen.

Die Möglichkeiten und der Nutzen der Vertragsraumordnung wurden in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses von 23.03.2017 detailliert vorgestellt und sehr intensiv diskutiert. Es wird ein Mustervertrag für einen solchen Vorgang vorgelegt. Die Ausschussmitglie-

der sind sich einhellig einig, dass dies ein großer Fortschritt darstellt und dieses Mittel zukünftig für die geschilderten Fälle in präsentierter Form angewendet werden soll.

**Die Gemeindevertretung beschließt darauf einstimmig, dass die Gemeinde Dalaas in Form einer Absichtserklärung festlegen soll, dass bei zukünftig Widmungen gemäß § 16 RPG (Ferienwohnungswidmungen) die Vertragsraumordnung angewendet wird. Als Bedingungen werden eine Bebauungsfrist und eine Verwendungsvereinbarung festgelegt. Ebenso sollen als Sicherungsinstrumente bei der Nichteinhaltung des Vertrages eine Vertragsstrafe bzw. ein Optionsrecht der Gemeinde berücksichtigt werden. Die Kosten für die jeweilige Vertragserrichtung sollen von der Gemeinde übernommen werden. Der Anwendungsbereich wird vorerst auf Widmungen gemäß § 16 RPG beschränkt.**

### **zu Punkt 3)**

Einleitend erläutert der Bürgermeister die Hintergründe des Raumplanungsvertrages. Es geht dabei um das Projekt „Zapfig-Center“ in Wald am Arlberg.

Er bringt den Gemeindevertretern dazu den chronologischen Ablauf im Zusammenhang mit diesem Projekt zur Kenntnis:

Das Projekt wurde erstmalig in der gemeinsamen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses mit dem Gemeindevorstand am 20.03.2014 durch Herrn Sepp Heuberger persönlich vorgestellt. Nach verschiedenen Anregungen dieses Gremiums wurde das Projekt überarbeitet und am 12.05.2014 erneut im Bau- und Planungsausschuss präsentiert.

Es war geplant in der Gemeindevertretungssitzung vom 14.05.2014 einen Grundsatzbeschluss zur Umsetzung des Projektes zu fällen. Über den Versand der Unterlagen zur Gemeindevertretungssitzung wurde auch Frau Astrid Berthold auf das Projekt aufmerksam und meldete ebenfalls Interesse an der Umsetzung eines Tourismusprojektes auf dem gegenständlichen Areal an. Frau Berthold wurde schließlich auch die Möglichkeit geboten ihr Vorhaben in einer gemeinsamen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses mit dem Gemeindevorstand am 04.06.2014 zu präsentieren.

In einer neuerlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses mit dem Gemeindevorstand vom 16.06.2014 wird eine Empfehlung für die Gemeindevertretung ausgearbeitet, welches Projekt zur Umsetzung gelangen soll. Seitens dieses Gremiums sprechen sich 7 Mitglieder für das Projekt „Heuberger“ aus, 1 Mitglied für das Projekt „Berthold“ und 3 Mitglieder sind unentschieden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 18.06.2014 hat sich diese schließlich mehrheitlich mit 9 zu 7 Stimmen für das Projekt „Heuberger“ ausgesprochen. Es sollen im Anschluss weitere Planungen und die Vertragsausarbeitungen erfolgen.

Im Zuge der Detailplanung musste seitens des Projektanten festgestellt werden, dass das Projekt in der geplanten Form auf Grund der ÖBB-Stromleitungen nicht umgesetzt werden kann.

Daraufhin erfolgte in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 22.01.2015 die Vorstellung eines neuerlichen Projektes (Baukörper mit abgestuften Flachdächern), welches jedoch vom Ausschuss auf Grund des zu hohen Zweitwohnsitzanteils abgelehnt wurde.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 18.02.2015 wird von Herrn Sepp Heuberger ein neuerliches Projekt präsentiert, dass die einstimmige Zustimmung des Gremiums findet. Ebenfalls empfiehlt der Ausschuss der Gemeindevertretung einstimmig mit Herrn Heuberger einen entsprechenden Optionsvertrag abzuschließen.

In der Gemeindevertretungssitzung vom 27.05.2015 wurde schließlich mit Herrn Heuberger ein verbindlicher Optionsvertrag mit 15:2 Stimmen abgeschlossen.

Nachdem im Zuge des behördlichen Vorprüfungsverfahrens der Bezirkshauptmannschaft Bludenz das gegenständliche Projekt nicht die Zustimmung des Amtssachverständigen für Raumplanung DI Felix Horn gefunden hat, fand am 21.07.2016 ein Planungsgespräch mit dem Raumplanungssachverständigen sowie den Architekten Dietrich, Bregenz und Angerer, Bludenz und dem Obmann des Bau- und Planungsausschusses sowie dem Bürgermeister und dem Projektanten Heuberger statt.

Die daraus resultierende Variante wurde wiederum in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 30.08.2016 präsentiert. Entsprechend dem E-Mail des Amtssachverständigen für Raumplanung Felix Horn vom 22.08.2016 handelt es sich hierbei um ein gelungenes Projekt, das dem Raum und der Aufgabe gerecht wird. Dieser Meinung schließt sich auch der Bau- und Planungsausschuss einstimmig an.

Am 20.12.2016 fand schließlich die baurechtliche, gewerberechtliche und naturschutzrechtliche Bewilligung des Bauvorhabens durch die Bezirkshauptmannschaft Bludenz statt.

#### Ausführung Projekt Zapfig-Center Wald am Arlberg:

Es handelt sich beim gegenständlichen mittlerweile um ein Einzelobjekt, das in vier Etagen ausgeführt ist. Im Erscheinungsbild ist es ein rechteckiger Baukörper mit Flachdach, der mit einer Holzfassade bzw. einem Holzschindelpanzer verkleidet ist.

In der unteren Etage sollen gewerbliche Räumlichkeiten (Nahversorger, Bäckerei, Tourismusbüro, noch freie Räumlichkeiten zur gewerblichen Nutzung) untergebracht werden. In den beiden ersten Obergeschossen sollen Appartements an ständig wechselnde Gäste und im dritten Obergeschoss sollen Zweitwohnsitze untergebracht werden.

Das Objekt verfügt über eine großzügige Tiefgarage sowie über einen großzügigen Lagerbereich, der nordseitig entsprechend eingeschüttet wird. Es werden dazu detaillierte Pläne und Ansichten präsentiert.

Seitens des Bau- und Planungsausschusses wird die Projektausführung einstimmig befürwortet. Es handelt sich hierbei, was die Architektur betrifft, um den besten Vorschlag bislang.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 14.02.2017 wurde schließlich einstimmig beschlossen über die Erlassung eines Teilbebauungsplanes und die Änderung des Flächenwidmungsplanes die notwendigen Voraussetzungen für die finale Umsetzung des Projektes zu schaffen. Ebenso soll die geplante Bebauung durch einen Raumplanungsvertrag abgesichert werden.

Es wurde dafür vom in diesem Bereich sehr erfahrenen Rechtsanwaltskanzlei Concin in Bludenz und vom Raumplanungsbüro Falch in Landeck, dass in diesem Bereich auch große Erfahrung hat ein Raumplanungsvertrag ausgearbeitet.

Dieser wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 23.03.2017 präsentiert und besprochen.

Ebenso wurde er samt dem Protokoll des Bau- und Planungsausschusses jedem Mitglied der Gemeindevertretung zur Vorbereitung und Kenntnisnahme übermittelt.

Der Bürgermeister legt die grundsätzlichen Züge des Vertrages dar. Der Vertrag dient zur Absicherung der Gemeinde Dalaas, dass das Projekt überhaupt umgesetzt wird und die Umsetzung auch entsprechend den Plänen vom 21.01.2017 erfolgt, wurde mit Herrn Sepp Heuberger der gegenständliche Raumplanungsvertrag abgeschlossen.

Dieser Vertrag legt zum einen den genauen Projektumfang inklusive der genauen Verwendung und den Umsetzungszeitraum fest. Er verfügt zudem über Sicherungsinstrumente, wie eine Vertragsstrafe bzw. das Optionsrecht der Gemeinde für den Fall der Nichteinhaltung der vereinbarten Punkte.

Sollte das Projekt nicht umgesetzt werden, gibt es ein Optionsrecht der Gemeinde. Es ist vertraglich geregelt, dass das Grundstück wieder an die Gemeinde Dalaas zurückfällt. Inclusive dem eh. „Schleckergebäudes und –grundstückes“.

Sollte das Objekt errichtet sein und eine andere Nutzung erfolgen, so wurde die Höhe der Vertragsstrafe schon jetzt dafür festgelegt.

Es handelt sich um einen sehr engen und strengen Vertrag bei Nichteinhaltung oder Nichtumsetzung, da jedoch die Verwaltungsstrafen oft sehr langwierig und aufwendig sind, ist es das einziges wirkungsvolle Mittel.

Herr Sepp Heuberger stimmt dem strengen Vertrag zu und musste diesen bereits vorab unterschreiben.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 23.03.2017 wird der Gemeindevertretung einstimmig der Abschluss des Raumplanungsvertrages empfohlen.

**Die Gemeindevertretung Dalaas beschließt den vorgelegten Raumplanungsvertrag nach eingehender Beratung und Beantwortung der noch offenen Fragen daraufhin mehrheitlich mit 15:1 Stimmen.**

Walter Bilgeri weist darauf hin, dass betreffend einer eventuellen Unterbringung des Tourismusbüros im Erdgeschoss der bereits bestehende Vertrag mit der Alpenregion Bludenz berücksichtigt werden soll.

#### **zu Punkt 4)**

Der Bürgermeister erklärt einleitend anhand der Vorlage des Planungsbüros Falch die betroffene Fläche. Es handelt sich hierbei wieder um das vorig besprochene ehemalige Schleckerareal in Wald am Arlberg. In diesem Tagesordnungspunkt muss der Großteil der Fläche in „Baufläche Mischgebiet (BM)“ bzw. ein geringer Teil in „Baufläche Wohngebiet (BW)“ und die zukünftige Straße in „Verkehrsfläche Straße“ gewidmet werden. In einem weiteren Tagesordnungspunkt (TOP 5) werden mit dem Bebauungsplan Einschränkungen festgelegt und erst dann kann wieder unter einem separaten Tagesordnungspunkt (TOP 6) der betroffene Bereich in „Baufläche Mischgebiet auch Ferienwohnung (BM-Fa)“ umgewidmet werden.

Der Bürgermeister stellt dazu die Raumplanungsfachliche Stellungnahme und den Erläuterungsbericht des Raumplanungsbüros Falch vor.

Die Grundstücke befinden sich im Besitz von Herrn Heuberger Sepp und teilweise im Besitz der Gemeinde Dalaas.

Die Umwidmung dient zur Errichtung des sogenannten „Zapfig-Center“. Die Verkehrerschließung ist direkt von der Landesstraße L 97 „Klostertalerstraße“ gegeben. Auch die Kanalschließung ist im Anschluss an die Ortskanalisation Innerwald möglich. Ein Wasseranschluss an die WI Innerwald ist gegeben. Das Grundstück befindet sich in der Gelben Gefahrenzone des Glongtobels und in der Gelben Gefahrenzone der Dürrenberglawine.

Der Widmungsentwurf wurde vom Raumplanungsbüro Falch erstellt und soll im Wesentlichen die Widmung auf den geplanten Zustand anpassen. Der Entwurf wurde mit dem Protokoll des Bau- und Planungsausschusses allen Gemeindevertretern übermittelt und wird eingehend erläutert.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 23.03.2017 der Gemeindevertretung einstimmig empfohlen die Umwidmung wie vorgelegt zu beschließen.

**Nach eingehender Beratung wird die Änderung des Flächenwidmungsplanes entsprechend dem Entwurf des Raumplanungsbüros Falch, Landeck (Projektnummer: R17\_51926\_Umw.HeubergerZapfigcenter) vom 27.03.2017 im rot umrandeten Planungsbe- reich einstimmig beschlossen.**

#### **zu Punkt 5)**

Der Bürgermeister berichtet, dass für die Umsetzung des gegenständlichen Projektes „Zapfig-Center“ im betroffenen Bereich eine Flächenwidmung „Baufläche Mischgebiet auch Ferienwohnung (BM-Fa)“ notwendig ist. Ebenso soll im östlichen Bereich eine Anpassung der Widmung in „Baufläche Wohngebiet (BW)“ bzw. im Bereich der geplanten Straße in „Verkehrsfläche Straße“ erfolgen.

Im neuen Raumplanungsgesetz besteht keine Möglichkeit, diese Widmung (bzw. Nutzung) von vornherein nur auf das 3. Obergeschoß einzuschränken. Die geplante Widmung würde somit grundsätzlich dann eine reine Ferienwohnungsnutzung des gesamten gewidmeten Grundstückes erlauben.

Das gegenwärtige Raumplanungsgesetz sieht die Möglichkeit vor, diese Widmung über einen Teilebauungsplan (Änderung des Bebauungsplanes) entsprechend dem geplanten Projekt einzuschränken. Dies würde mit dem gegenständlichen Vorschlag geschehen.

Der vom Raumplanungsbüro Falch erstellte Teilbebauung sieht nun vor, innerhalb des Planungsbereiches laut vorliegendem Plan eine genaue Baugrenze (Außenwand des Gebäudes) festzulegen, dass das Gebäude auch tatsächlich dort und mit den geplanten Maßen gebaut wird. Zudem eine Gesimshöhe (GH) höchst (H), dass auch nicht höher gebaut werden darf sowie eine Höchstgeschosszahl (HGZ), dass innerhalb der Gesamthöhe nicht etwa ein zusätzliches Geschoss entstehen kann.

Ebenso wird die unterschiedliche bauliche Nutzung des Gebäudes geregelt:

EG: Dienstleistungen und Gewerbe inkl. Nebenräume

OG 1 + 2: Appartements zur Vermietung an ständig wechselnde Gäste

OG 3: Ferienwohnungen



Der gegenständliche Teilbebauungsplan wurde allen Mitgliedern mit dem Protokoll des Bau- und Planungsausschusses vom 23.03.2017 zugestellt und wird detailliert erläutert.

Ebenso werden die Festlegung des Teilbebauungsplanes und die Erläuternden Bemerkungen des Raumplanungsbüros Falch dargelegt.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt nach seinen Beratungen in der Sitzung vom 23.03.2017 der Gemeindevertretung einstimmig die Genehmigung des vorgelegten Teilbebauungsplan.

**Nach eingehender Beratung wird der vorgelegte Teilbebauungsplan (Änderung des Bebauungsplanes) des Raumplanungsbüros Falch, Landeck (Projektnummer: R 17\_51926\_TBBP Heuberger/Zapfig-Center) vom 27.03.2017 einstimmig beschlossen.**

#### **zu Punkt 6)**

Der Bürgermeister erklärt einleitend, dass die unter TOP 4) als „Baufläche Mischgebiet BM“ gewidmete Fläche, die unter TOP 5) über den Bebauungsplan eingeschränkt wurde nun in „Baufläche Wohnen auch Ferienwohnungen (BW-Fa)“ gewidmet werden soll.

Es handelt sich hierbei um das vorig besprochene ehemalige Schleckerareal in Wald am Arlberg. Die Grundstücke befinden sich im Besitz von Sepp Heuberger und teilweise im Besitz der Gemeinde Dalaas. Zweck der Widmung ist die Errichtung des sog. Zapfig-Center.

Die Verkehrserschließung ist direkt von der Landesstraße L 97 „Klostertalerstraße“ gegeben. Eine Kanalerschließung ist über die OK Innerwald möglich, ein Wasseranschluss ist an das Leitungsnetz der WI Innerwald gegeben.

Das Grundstück befindet sich in der Gelben Gefahrenzone des Glongtobels und in der Gelben Gefahrenzone der Dürrenberglawine.

Der Bürgermeister stellt dazu die Raumplanungsfachliche Stellungnahme und den Erläuterungsbericht des Raumplanungsbüros Falch vor.

Der Widmungsentwurf wurde vom Raumplanungsbüro Falch erstellt und soll im Wesentlichen die Widmung auf den geplanten Zustand anpassen. Der Widmungsentwurf wurde mit dem Protokoll des Bau- und Planungsausschusses jedem Gemeindevertreter zugestellt. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt in seiner Sitzung vom 23.03.2017 der Gemeindevertretung einstimmig der Umwidmung stattzugeben.

**Nach eingehender Beratung wird die Änderung des Flächenwidmungsplanes entsprechend dem Entwurf des Raumplanungsbüros Falch, Landeck (Projektnummer: R17\_51926\_Umw.HeubergerZapfigcenter) vom 27.03.2017 im rot umrandeten Planungsbereich einstimmig beschlossen.**

#### **zu Punkt 7)**

BGM Christian Gantner erklärt einleitend, dass es sich dabei um eine bereits in der letzten Sitzung der Gemeindevertretung einstimmig beschlossene Umwidmung (Schuster Hannelore/Ellensohn Astrid – Verlassenschaft nach Schöpf Raimund) handelt.

Diese wurde nun über den vorgeschriebenen Zeitraum an der Amtstafel kundgemacht. Es wurden keine Einsprüche eingebracht.

**Daraufhin wird die Umwidmung nach kurzer Diskussion sowie auf Empfehlung des Bau- und Planungsausschusses einstimmig genehmigt. Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Dalaas wird nach Maßgabe des beiliegenden Planes der Gemeinde Dalaas vom 15.02.2017 Zl. 031-2/SchE-2017, im Maßstab 1:1000, wie im rot umrandeten Bereich des Planes dargestellt, geändert.**

**zu Punkt 8)**

**a) GST.Nr. 1577/1 und .320 (Außerwald – HNr. 12)**

BGM Christian Gantner erklärt, dass es sich dabei um das sogenannte „Haus Nr. 12“ in Außerwald östlich des Klostertalmuseums handelt. Er bringt einleitend nochmals allen Gemeindevertretern den chronologischen Ablauf betreffend dem Anwesen zur Kenntnis:

Im Jahr 1993 wurde das Anwesen „Wald 12“ von Frau Hain auf Leibrente an die Gemeinde Dalaas übergeben. Ein aus Zeiten der Frau Hain bestehender Pachtvertrag mit der Familie Graf ist im Dezember 2015 ausgelaufen und wurde nicht mehr verlängert.

Nach eingehenden Beratungen im Bau- und Planungsausschuss vom 16.03.2016 wurde einstimmig beschlossen, den geplanten Verkauf an der Amtstafel öffentlich auszuschreiben. Mögliche Interessenten konnten sich bei der Gemeinde melden.

Vier Personen bekundeten ihr Interesse. In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 19.05.2016 wurde einstimmig beschlossen, da es sich um ein gemäß §§ 1 und 2a Abs. 7 des Denkmalschutzgesetzes geschütztes Objekt handelt, die Auswahl in einer Fachkommission zu treffen. Die Kommission bestand aus den Bauausschussmitgliedern Vbgm. Martin Burtscher, Berthold Willi, Werner Nußbaumer, Gantner Paul, BGM Christian Gantner, Georg Mack vom Bundesdenkmalamt und Felix Horn von der Abt. Raumplanung der VlbG. Landesregierung.

In der Kommissionssitzung vom 10.10.2016 wurden schließlich von den Projektanten selbst ihre Vorhaben präsentiert und anschließend von den Mitgliedern der Kommission eingehend beraten und bewertet. Es liegt dazu ein entsprechendes Bewertungs- und Beschreibungsprotokoll vor. Die Projekte lassen sich im Groben wie folgt beschreiben:

#### Projekt Wolfgang Mark

Herr Mark Wolfgang plant gemeinsam mit seiner Tochter Caroline Mark, im bestehenden Projekt ein Seminar- und Ferienhaus zu errichten. Dazu soll das bestehende Wohnhaus entsprechend adaptiert und modernisiert werden, der angebaute Stall soll abgelegt werden und im Stil des Wirtschaftstraktes zur Unterbringung von Betten neu errichtet werden. Das Wohnhaus soll als Seminarhaus betrieben werden und die Betten in diesem Zusammenhang bzw. ergänzend auch separat an ständig wechselnde Gäste vermietet werden.

#### Martin Drißner

Herr Drißner möchte das traditionelle Gebäude im bestehenden Stil erhalten. Der Stall soll abgetragen und stilgerecht wieder errichtet werden. Das durch seine Tischlerei aufwendig sanierte Objekt soll schließlich zwei Ferienwohnungen beherbergen, die an ständig wechselnde Gäste vermietet werden sollen. Das „Chalet 1597“ in Lech gilt für ihn als Beispiel, wie er das Vorhaben umsetzen möchte.

#### Klaus Engstler

Herr Klaus Engstler würde das Objekt erwerben und ebenfalls Zug um Zug renovieren. Er führt aus, dass es sich dabei um ein einzigartiges Objekt im Tal handle. Herr Engstler hat mit seiner

Tischlerei viel Erfahrung in der Sanierung von alten Gebäuden. Er lässt offen, ob er es schließlich als Haupt- oder Zweitwohnsitz veräußern würde. Er ist auch der einzige Interessent, für den die Beibehaltung der Nutzung gemäß § 16 Abs. 4 RPG (Ferienwohnungsnutzung) Voraussetzung ist.

#### Projekt Nötzold

Herr Nötzold plante die Nutzung des Hauses als Hauptwohnsitz gemeinsam mit seiner Lebensgefährtin in Form eines allmählichen Umbaus und eine stetige Sanierung des Wohnhauses. Zusätzlich sollte das Anwesen ggf. als kleine Landwirtschaft (Hühner, Schafe,...) geführt werden.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 31.10.2016 wurde dann einstimmig beschlossen mit den Interessenten Enrico Nötzold und Wolfgang Mark vertiefende Detailgespräche zu führen.

Am 14.11.2016 hat schließlich Herr Nötzold mitgeteilt, dass der Umbau und die Sanierung des gegenständlichen Gebäudes für ihn zu kostspielig und aufwendig sei und er sich für ein Baugrundstück in der Gemeinde Dalaas („Auf der Höhe“) interessiere.

Somit war der verbleibende Interessent Herr Wolfgang Mark. Herr Mark hat zwischenzeitlich tiefer gehende Planungen durchgeführt und es hat mehrere Gespräche mit dem Bundesdenkmalamt (Dr. Georg Mack) gegeben. Gemeinsam mit seinem Architekten Harald Bitschnau hat er nun ein Projekt (Stand 22.02.2017) entwickelt, das auch die Zustimmung des Bundesdenkmalamtes findet.

Für das Projekt wird ein detaillierter Zeitplan vorgelegt. Dieser sieht für das Jahr 2017 die entsprechenden Vertragsabschlüsse, die Behördenverfahren sowie die detaillierte Ausführungsplanung vor. Über den Winter sollen schließlich die Arbeiten ausgeschrieben und im Frühjahr mit dem Ablegen des Stallgebäudes begonnen werden. Die Neuerrichtung des Wirtschaftstraktes sowie der Umbau und die Sanierung des Bestandes erfolgt während der Sommermonate 2018. Die Inbetriebnahme ist zur Wintersaison 2018/19 geplant.

Ebenso konnte entsprechend der Forderung des Bau- und Planungsausschusses mit Hr. Mark Wolfgang auch eine Einigung betreffend des Kaufpreises gefunden werden. Herr Mark wäre bereit für die beiden Grundstücke GST-Nr. 1577/1 und GST-Nr. .320 inklusive des auf letzterem Grundstück errichteten Gesamtgebäudes einen Pauschalbetrag von € 150.000 zu bezahlen.

Ebenfalls benötigt Herr Mark für die Umsetzung seines Projektes die Ferienwohnungsnutzung (§ 16 Abs. 4 RPG) wie in der Projektvorstellung zugesagt nicht. Diese soll gelöscht werden.

Der Bau- und Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 23.03.2017 sehr ausführlich mit dem vorgelegten Projekt (Stand: 22.02.2017) sowie dem einen wesentlichen Bestandteil davon bildenden Zeitplan befasst. Das Projekt wird begrüßt, weil es einerseits den Erhalt des denkmalgeschützten Objektes gewährleistet und andererseits einen zusätzlichen hochwertigen touristischen Nutzen bringt. Die Planung des Projektes ist sehr kompetent und die Umsetzung wirkt schlüssig.

**Die Gemeindevertretung beschließt daraufhin einstimmig (1 Stimmenthaltung: Engstler Klaus), die Grundstücke GST-Nr. 1577/1 und GST-Nr. .320 inklusive des auf letzterem Grundstück bestehenden Gebäudes zum Pauschalpreis von € 150.000 an den Interessenten Wolfgang Mark, Oberer Göttshlig 69e, 6752 Wald am Arlberg (bzw. einer von ihm bekannt gegebenen Gesellschaftsform) zu verkaufen. Als Voraussetzungen für den Kauf soll die Umset-**

**zung des Projektes entsprechend dem Konzept vom 22.02.2017 inkl. dem vorgelegten Zeitplan definiert werden. Ebenso wird in diesem Zuge die Löschung der genannten Zweitwohnsitznutzung (§ 16 Abs. 4 RPG) beschlossen.**

#### **b) Teilfläche GST.Nr. 1983/8 (Gasura)**

Hier handelt es sich um eine Restfläche im Ortsteil Gasura. Nachdem durch die Gemeinde Dalaas an Herrn Pawel Pastuszka das Grundstück GST.Nr. 1983/29 verkauft wurde, verbleibt nördlich davon eine kleine Restfläche.

Diese Restfläche ist nicht als Baufläche gewidmet und wurde bereits jetzt von der Familie Marent gepachtet und als Garten bewirtschaftet. Die Familie Marent Melissa und Manuel haben nun angesucht, diese Fläche um den „Restflächenpreis“ der Gemeinde Dalaas zu erwerben.

Es handelt sich bei der Fläche um 172 m<sup>2</sup>. Beim Verkauf zum Restflächenpreis von € 20,00 pro Quadratmeter wären dies € 3.440,00.

Der Bau- und Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 23.03.2017 mit dem Thema befasst und empfiehlt der Gemeindevertretung einstimmig, diese Restfläche zum genannten Preis zu verkaufen.

**Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die Teilfläche 1 lt. Teilungsplan des Vermessungsbüros Bolter + Schösser vom 07.02.2017 im Ausmaß von 172 m<sup>2</sup> zum Restflächenpreis € 20,00 pro Quadratmeter an die Eheleute Melissa und Manuel Marent, Gasura 156, 6752 Wald am Arlberg zu verkaufen.**

#### **c) Teilflächen GST.Nr. 1940/1, 1940/4, 1941/1 und 2249 (neu GST.Nr. .649)**

Es handelt sich dabei um die Grundstücke beim Schleckerareal. Sie sollen entsprechend dem Optionsvertrag vom 27.05.2015 an Herrn Sepp Heuberger verkauft werden.

Im Kaufvertrag wird abgesichert, dass die Grundstücke, wenn das Projekt nicht realisiert wird, genauso wie bereits das Grundstück .649 (eh. Schleckerareal – vormals Stockinger), an die Gemeinde zurückfallen. Im Vertrag soll auch nochmals konkret die Realisierung des gegenständlichen Projektes berücksichtigt werden.

Lt. Vermessungsplan des Büros Bolter + Schösser handelt es sich dabei um 890 m<sup>2</sup> Hanglage und um 1.246 m<sup>2</sup> ebene Fläche. Für die ebenen Flächen soll lt. Optionsvertrag vom 27.05.2015 ein Kaufpreis von € 100,00/m<sup>2</sup> und für die Hangflächen € 10,00/m<sup>2</sup> angesetzt werden. Somit würde dies für die Hanglage einen Kaufpreis von € 8.900 und für die ebene Fläche von € 124.600,00 bedeuten.

Das Protokoll der Beratungen des Bau- und Planungsausschusses vom 23.03.2013 ist allen zugegangen. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt darin einstimmig den Kaufvertrag mit Herr Sepp Heuberger nach den geschilderten Kriterien abzuschließen.

**Daraufhin beschließt die Gemeindevertretung Dalaas einstimmig, die im Plan des Vermessungsbüros Bolter + Schösser 16297/2016 gekennzeichnete grüne Fläche, mit Ausnahme des bereits im Besitz von Herrn Heuberger befindliche eh. Grundstück GST.Nr. .649 nach den oben geschilderten Parametern zum Gesamtpreis von € 133.500,00 an Herrn Sepp Heuberger zu verkaufen. Es soll detailliert auf das gegenständliche Projekt Bezug genommen werden und eine Wiederkaufsrecht für die Gemeinde Dalaas für das gesamte grün**

**gekennzeichnete Grundstück für den Fall der Nichtrealisierung des Projektes vereinbart werden.**

#### **zu Punkt 9)**

Der Bürgermeister berichtet einleitend über die geplanten Verbauungsmaßnahmen der Wildbach- und Lawinenverbauung im Bereich „Spreubach“.

Die Chronik der Spreubachlawine berichtet über zahlreiche Lawinengroßereignisse, die bis in den Siedlungsraum vorgedrungen sind. Da sich die Verhältnisse im Lawinenanbruchgebiet und in der Lawinensturzbahn bis heute nicht verändert haben, muss von einer bedeutenden Gefährdung für die Wohnobjekte, für die Landesstraße, für die Arlbergschnellstraße sowie für die Energieversorgungsanlagen gerechnet werden.

Aufgrund dieser Gefährdungssituation wurde um eine Verbauung angesucht. Der Verbauung der Spreubachlawine wird seitens der WLV eine hohe Priorität eingeräumt (Faktor 8). Das obere Einzugsgebiet der Lawine befindet sich in der Gemeinde Dalaas. Aufgrund von Steilabstürzen entwickelt sich die Spreubachlawine oft zu einer Staublawine, Fließlawinen bleiben meist im Bachbett des Spreubaches liegen und erreichen nicht selten den Bereich der Landesstraßenbrücke bzw. der Kraftwerksiedlung. Der Bürgermeister verliest dazu die zahlreichen Lawineneignisse seit 1689.

Das Ziel der Verbauungsmaßnahmen ist in erster Linie der Schutz des Siedlungsraumes sowie von bedeutenden Infrastruktureinrichtungen. Durch eine Verbauung im Bereich der Plattnitzmulde kann das bedeutendste Anbruchgebiet der Spreubachlawine gesichert werden. Zusätzlich soll im Talbereich ein Lawinendamm errichtet werden.

Laut Kostenaufstellung der WLV muss bei den beantragten Verbauungsmaßnahmen mit Kosten in der Höhe von € 4.500.000,00 gerechnet werden. Laut detaillierter Berechnung der Wildbach- und Lawinenverbauung ist für die Gemeinde Dalaas die Übernahme von 2% der Gesamtkosten vorgesehen, dies entspricht € 90.000,00

Die Thematik wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses sehr intensiv besprochen. Das Protokoll dazu ist allen zugegangen. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung einstimmig die Kostenbeteiligung von 2% an dem gegenständlichen Projekt.

**Nach kurzer Diskussion sowie auf Empfehlung des Bau- und Planungsausschusses wird das vorgelegte Verbauungsprojekt der Wildbach- und Lawinenverbauung inklusive der Kostenübernahme von 2 % einstimmig beschlossen.**

#### **zu Punkt 10)**

BGM Christian Gantner berichtet, dass Klaus Studer am 22. März 2017 schriftlich seinen Mandatsverzicht erklärt hat. BGM Christian Gantner bedankt sich bei Klaus Studer für seine geleistete Arbeit für die Gemeinde Dalaas und auch das Engagement in den einzelnen Ausschüssen, speziell für seine Funktion als sehr gewissenhafter und wertschätzender Obmann des Prüfungsausschusses und der Berufungskommission.

Auf Vorschlag von Bürgermeister Christian Gantner werden für die Nachbesetzung folgende Personen in die einzelnen Ausschüsse bestellt:

a) Berufungskommission	Noch-Fritz Barbara	einstimmig (1 Enthaltung)
b) Prüfungsausschuss	Bilgeri Walter	einstimmig (1 Enthaltung)
c) Abwasserverband Region Bludenz	Zech Ramon	einstimmig (1 Enthaltung)
d) ÖPNV Klosters	Bickel Severin	einstimmig (1 Enthaltung)

### zu Punkt 11)

Die Niederschrift der 15. Sitzung vom 15. Februar 2017 wird einstimmig und ohne Einwand genehmigt.

### zu Punkt 12) Berichte und Allfälliges

- a) Der Bürgermeister bedankt sich bei der Mütterrunde Wald für die alljährliche Ausrichtung des Kinderfaschings im Mascholsaal in Wald am Arlberg, der heuer wieder am 27. Februar 2017 stattgefunden hat. Ein herzlicher Dank an die fleißigen Mitglieder der Mütterrunde.
- b) GR Willi Berthold erkundigt sich, ob es mittlerweile aufgrund der Aussendung Kaufinteressenten für das Gasthaus Tafelspitz gibt. BGM Christian Gantner teilt dazu mit, dass es laut Auskunft der Bank zwei Kaufinteressenten und mehrere Pachtinteressenten für die gegenständliche Immobilie gibt.
- c) GV Claudia Margreitter fragt nach, ob für das Gasthaus im Waldreich ein Pächter bekannt sei. Dazu erklärt der Bürgermeister, dass laut Auskunft des Betreibers mit einem Interessenten demnächst eine Entscheidung getroffen werden soll.
- d) GR Klaus Engstler berichtet über den Unmut einiger Gemeindebürger betreffend den Fahrpreisen für den Ortsbus Lech (Spullersee – Formarin). Der Bürgermeister erklärt dazu, dass die Fahrpreise vom Betreiber „Ortsbus Lech“ gemacht werden. Die Gemeinde Dalaas habe lediglich auf die Höhe der Maut als Mitglied der Straßengenossenschaft Einfluss. Die Maut wurde jedoch im genannten Zeitraum nicht erhöht. Er wird sich diesbezüglich über mögliche Lösungen informieren.
- e) GV Walter Bilgeri schlägt als Tourismusausschuss-Obmann vor, künftig auch von den zwei Schutzhütten (Ravensburger und Freiburger) Gästetaxe einzuheben. Auch die Gemeinde Klösterle wird beginnend mit Sommer 2017 erstmals Gästetaxe von den Schutzhütten einheben. Dazu soll auch in Dalaas demnächst ein Beschluss durch die Gemeindevertretung erfolgen (Gebühren-Sitzung im Herbst 2017).
- f) GV Johannes Berthold fragt nach, ob es beim Gasthof Post wieder zu einem Pächterwechsel kommt. Dies wird vom Bürgermeister bestätigt.
- g) GV Claudia Margreitter trägt die Bitte vor, während der Musikproben der HM Wald im Probelokal der VS Wald nicht zu rauchen (öffentliches Gebäude). Dies wird vom Obmann bei der JHV vorgebracht.

Schluss der Sitzung: 21:50 Uhr

Die Beschlüsse werden gemäß § 47 Abs. 7 Gemeindegesetz an der Amtstafel der Gemeinde durch zwei Wochen öffentlich kundgemacht.

Der Schriftführerin:

Heike Haßler

Der Vorsitzende:

BGM Christian Gantner