

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung Bizau am Montag, 26. Januar 2015 um 20.15 Uhr im Sitzungszimmer des Gemeindeamtes.

Verlauf und Beschlussfassungen

zu 1) Eröffnung und Begrüßung – Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende begrüßt die erschienenen Gemeindevertreter sowie die zu TOP 3 anwesenden Dr. Thomas Tedeschi und Josef Moosbrugger sowie die anwesenden Zuhörer – die Beschlussfähigkeit ist gegeben. Gegen den Antrag des Vorsitzenden den Tagesordnungspunkt „Vergabe Lieferung von Heizöl für Gemeindegebäude“ als TOP 9 in die Tagesordnung aufzunehmen wird kein Einwand erhoben. Allfälliges wird somit zu TOP 10.

zu 2) Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 18. Dezember 2014

Das Protokoll über die Sitzung am 18.12.2014 wird in übermittelter Form einstimmig genehmigt.

zu 3) Konsum-Hus-Neubau Errichtervertrag und Optionsvertrag

Von der Gemeindevertretung wurde bereits beschlossen, dass die Gemeinde den Konsumanteil vom Konsum/Raiba-Gebäude samt Grundstück erwirbt. Auch von der Raiffeisenbank Bezau-Mellau-Bizau wurden die entsprechenden Beschlüsse zur Beteiligung beim Neubau des Konsum Hus gefasst. Es ist beabsichtigt, dass die Gemeinde Bizau und die Raiba Bezau-Mellau-Bizau eine Errichtergemeinschaft gründen und das Gebäude gemeinsam errichten. Dazu ist die Erstellung eines Errichtervertrages erforderlich.

Im Errichtervertrag wird die weitere Realisierung des Konsum-Hus geregelt, insbesondere

- * die weitere gemeinsame Planung, die Regelung der Mitwirkung, Finanzierung und der Haftung der einzelnen Miteigentümer
- * die Vereinbarung von Regelungen/Vollmachten um als Bauwerber vor den zuständigen Ämtern und Behörden aufzutreten und die behördlichen Benützungsbewilligungen einzuholen
- * die Vereinbarung von Regelungen/Vollmachten um die Verträge mit den bauausführenden Firmen im eigenen Namen und auf eigenes Risiko der Errichtergemeinschaft abzuschließen sowie
- * die Vereinbarung der wechselseitigen Rechte und Pflichten der einzelnen Miteigentümer zueinander bzw. im Verhältnis des Einzelnen zur Gemeinschaft hinsichtlich der gemeinsamen Nutzung und Verwaltung des Baurechtes sowie die Verteilung der damit verbundenen Aufwendungen und Lasten sowie Erträge und Vorteile aller Art und der internen Kontrolle und Rechnungsprüfung.

Der Vertrag wird von RA Dr. Thomas Tedeschi erläutert. Die Gemeinde Bizau und die Raiba Bezau-Mellau-Bizau sollen bei der Errichtung zu gleichen Teilen (50:50) stimmberechtigt sein. Nach Fertigstellung des Gebäudes wird die Errichtergemeinschaft aufgelöst.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig den Abschluss des Errichtervertrages lt. vorliegendem Entwurf.

Josef Moosbrugger erläutert die finanzielle Situation beim Konsum. Die Konsumgenossenschaft hat an die Gemeinde jährlich eine Miete zu entrichten, mit der mindestens 1,5 % der Grundstücks- und Gebäudekosten sowie die Betriebskosten abgedeckt werden können. An Betriebskosten werden von der Gemeinde die Gebäudeversicherung sowie die Instandhaltung vom Gebäude übernommen. Vom Konsum wurden Cashflow- und EGT-Hochrechnungen für die nächsten Jahre erstellt.

Auf Grund der hohen Investitionssumme die von der Gemeinde für die dörfliche Nahversorgung aufgewendet wird, ist im Optionsvertrag zu regeln, die Fortführung des Lebensmittelgeschäftes durch die Konsumgenossenschaft bei einer Ausübung der Option, weiters nach welcher Frist und zu welchen Bedingungen das Geschäft an Dritte weitergegeben werden kann sowie Wiederkaufsrechte. Dazu wird der Optionsvertrag bis zur nächsten Sitzung noch überarbeitet.

Nach abgeschlossener Parifizierung ist zwischen der Gemeinde Bizau und der Raiba Bezaumellau-Bizau ein Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag abzuschließen, in dem auch die Parkplatzsituation klar geregelt wird.

Bei der nächsten GV-Sitzung soll der Vertrag zur Abstandsnachsicht und der Optionsvertrag beschlossen werden können.

zu 4) Konsum-Hus-Neubau Anpassung der Flächenwidmung

Die bestehende Widmung beim Konsum/Raibagebäude umfasst nicht die erforderliche Fläche für den Neubau. Derzeit ist ein Teil der Fläche bereits in Baumischgebiet gewidmet, die Widmung der restlichen Fläche ist Freifläche, eine Anpassung der Widmung ist lt. Angabe der Raumplanungsbehörde erforderlich. Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, dass – vorbehaltlich der Zustimmung der Wildbachverbauung – das Auflage- und Anhörungsverfahren eingeleitet wird.

zu 5) Konsum-Hus-Neubau Auftragsvergabe Planungsleistungen

Für die Errichtung des Konsum Hus sind Bauplanungen sowie Fachplaner (Statik, Bauphysik, etc.) erforderlich, bisher konnten keine Aufträge erteilt werden. Nach Gründung der Errichtergemeinschaft ist dies nun möglich und vom Projektablauf her auch erforderlich. Die Größenordnung der vorliegenden Angebote liegen innerhalb der Vergabesumme für eine direkte Vergabe laut Vergabegesetz. Abgestimmt mit der Raiba Bezaumellau-Bizau liegen Vergabevorschläge vor:

Architekt Büroleistung:

Darin sind enthalten: Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Kostenberechnungsgrundlage, Ausführungs- und Detailplanung, künstlerische Oberleitung der Bauausführung, technische Oberleitung der Bauausführung, geschäftliche Oberleitung der Bauausführung, Projektleitung.

Angebotssumme: € 99.642,73

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die Planungsleistungen an das Architekturbüro Hermann Kaufmann zum Angebotspreis von € 99.642,73 zu vergeben.

Bauleitung:

Die Bauleitung und Baustellenkoordination wurde von Architekt Hermann Kaufmann zum Angebotspreis von € 83.853,11 angeboten.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die Bauleitung und Baustellenkoordination an das Büro Hermann Kaufmann zu vergeben.

Bauphysik:

Die Leistung umfasst die Therm. Bauphysik / Bauakustik.

Vorschlag Projektleitung: Vergabe an WSS-Schwarz.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die Arbeiten zur Bauphysik an die Firma WSS-Schwarz zum Angebotspreis von EUR 4.300,-- zu vergeben.

Brandschutz:

Die Leistung umfasst den technischen Bericht Brandschutz, weiterführende Planungsbetreuung, die Bauüberwachung und die Abnahmedokumentation für die Behörde. Bis zum Abgabetermin ist 1 Angebot eingelangt.

Vorschlag Projektleitung: Vergabe an K&M Brandschutztechnik

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die oben genannten Leistungen zum Brandschutz an die Firma K&M Brandschutztechnik GmbH zum Angebotspreis von EUR 2.900,-- zu vergeben.

Elektroplanung:

Die Leistung umfasst die Planung zur Baueingabe, die Ausführungsplanung, die Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe sowie Überwachungsleistungen.

Vorschlag Projektleitung: Vergabe an Willi Meusburger, Bezaun.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die Elektroplanung an die Firma Willi Meusburger zum Angebotspreis von EUR 16.780,80 zu vergeben.

Geotechnik:

Die Leistung umfasst die Betreuung Baugrunderkundung, das geotechnische Gutachten sowie erdstatische Berechnungen.

Vorschlag Projektleitung: Vergabe an Firma Geomac.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die Arbeiten zur Geotechnik an die Firma Geomac zum Angebotspreis von EUR 3.700,-- zu vergeben.

Heizung-Sanitär-Lüftung:

Die Leistung umfasst die Planung zur Baueingabe, die Ausführungsplanung, die Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe sowie Überwachungsleistungen.

Vorschlag Projektleitung: Vergabe an Firma Koller & Partner

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die Planungsarbeiten Heizung-Sanitär-Lüftung an die Firma Koller & Partner zum Angebotspreis von EUR 33.012,-- zu vergeben.

Statik:

Die Leistung umfasst die Planung bis zur Baueingabe, die Ausführungsplanung sowie die Kontrolle der Ausführung.

Vorschlag Projektleitung: Vergabe an M+G Ingenieure.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die Arbeiten zur Statik an die Firma M+G Ingenieure zum Angebotspreis von EUR 37.027,-- zu vergeben.

zu 6) Umwidmung Metzler-Areal - Raumplanungsvertrag

Die neuen Eigentümer der Liegenschaft, die Kaufmann Liegenschaftsprojekte GmbH Reuthe, haben einen Bebauungsplan vorgelegt. Dieser sieht die Errichtung eines Bürogebäudes sowie die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit je ca. 9 Wohneinheiten und den dazu gehörenden Parkplätzen, Spielflächen und Gartenanteilen vor. Im Bereich des derzeitigen Holzlagerplatzes sind drei Doppelhäuser vorgesehen.

Das bisherige Betriebsareal der Gebrüder Metzler, welches bisher als BB I gewidmet war und auf dem ein Sägewerk samt Holzlagerplatz betrieben wurde, ist von Flächen umgeben, welche als Baufläche-Mischgebiet gewidmet sind. Insofern stellte die bisherige Widmung als Baufläche-Betriebsgebiet I, welches von Wohngebieten umgeben ist, einen historisch erklärbaren Sonderfall dar. Mit der nunmehr beantragten Widmung als Bau-Mischgebiet wird dem in § 2 Abs 3 lit h Vorarlberger RPG definierten Raumplanungszieles, nämlich die Vermeidung von Belästigungen zwischen Flächen für Wohnen einerseits und Arbeiten andererseits, in viel besserer Weise Rechnung getragen. Die Gemeinde Bizau steht daher der begehrten Umwidmung grundsätzlich positiv gegenüber. Voraussetzung ist allerdings, dass die umzuwidmenden Flächen auch tatsächlich bebaut werden, bestehen doch auch in der Gemeinde Bizau nicht unerhebliche unbebaute Bauflächen.

Mit dem Raumplanungsvertrag soll das im Vorarlberger Raumplanungsgesetz und im REK formulierte Ziel der

* Vermeidung von Baulandhortung (Baulandmobilisierung) und der

* bodensparenden Nutzung von Bauflächen, indem bereits versiegelte, vorhandene Bauflächen weiter der Bebauung zugeführt werden, sodass keine weiteren Grünflächen, allenfalls sogar außerhalb des äußeren Siedlungsrandes, gewidmet werden müssen, verwirklicht werden. Mit dem Vertrag wird nun sichergestellt, dass das Gst 134/1 innerhalb einer bestimmten Frist der vorgesehenen Verwendung, nämlich der Bebauung, zugeführt wird. Weiteres werden auch noch raumplanerische Ziele hinsichtlich des Gst. 134/1, wie die Anzahl der Baukörper, deren Ausrichtung sowie die maximale Traufenhöhe geregelt. Auch verpflichten sich die Grundstückseigentümer der Gst 123 „NEU“ und 4001 „NEU“ gegenüber der Gemeinde für sich und ihre Rechtsnachfolger, die Bebauungsrichtlinien laut Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.03.2014 im Falle einer Bebauung einzuhalten. Sie erkennen daher jene Bebauungsrichtlinien Hartmann/Devich Gst Nr 4000 („NEU“) Bizau/Oberdorf, welche einen integrierenden Bestandteil des Vertrages bilden als verbindlich an.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, dem Raumplanungsvertrag, in welchem die zukünftige Verwendung und Bebauung des Metzler-Areals sowie die Bebauungsfristen geregelt sind, zuzustimmen.

zu 7) Umwidmung Metzler-Areal – Stellungnahme und Widmung

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 20.03.2014 wurde auf Antrag der Firma Gebrüder Metzler beschlossen, das Verfahren zur Änderung der Flächenwidmung einzuleiten. Zwischenzeitlich wurden von den zuständigen Dienststellen des Landes sowie den Nachbarn Stellungnahmen eingeholt, von diesen wurden keine Einwände bezüglich einer Umwidmung von BB-I in BM erhoben. Von den neuen Eigentümern der Liegenschaft, der Kaufmann Liegenschaftsprojekte GmbH Reuthe, wurde ein Bebauungsplan vorgelegt, der große Zustimmung gefunden hat. Die neue Nutzung und die damit einhergehende Umwidmung des Metzler Areal wurde in den verschiedenen Gremien bereits behandelt, es gibt dazu breite Zustimmung. Bei der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 2012/2013 wurde die vorhandene Widmung BB-I in mitten des Siedlungsgebietes für den damaligen Sägewerksbetrieb als gerechtfertigt aber als nicht ideal angesehen. Aufbauend auf dem Bebauungsplan sowie dem zwischen der Gemeinde und den Widmungswerbern abgeschlossenen Raumplanungsvertrag beschließt die Gemeindevertretung einstimmig, das gesamte ausgewiesene Betriebsgebiet (BB-I) im Bereich des Metzler-Areals südlich der Landesstraße (L28) bis hin zum Grundstück des Martin Greber im Ausmaß von 6.021 m² von Betriebsgebiet I (BB-I) in Baumischgebiet (BM) sowie einen Streifen im Ausmaß von ca. 240 m² östlich des derzeitigen Holzlagerplatzes von Freifläche Landwirtschaft in Baumischgebiet umzuwidmen.

zu 8) Berichte des Bürgermeisters

Der Vorsitzende berichtet über:

Gemeinde

- die Jahreshauptversammlung der Bergrettung Bizau
- den Zunfhtag mit Jahreshauptversammlung vom Handwerkerverein
- die Jahreshauptversammlung der Feuerwehr Bizau
- die Sitzung der Grundverkehrskommission
- die Sitzung vom Bauforum
- die Sitzung vom Dorfentwicklungsausschuss
- die Zusammenkunft der Wahlkommission für Gemeindewahlen

Regional

- die Verbandsversammlung vom Standesamt- und Staatsbürgerschaftsverband
- den Verwaltungsausschuss der Polytechnischen Schule Bezau
- die Vollversammlung vom Stand Bregenzerwald
- die Generalversammlung der Musikschule Bregenzerwald
- die Gemeindevorstandssitzung vom 11. Dezember 2014

Sonstiges

- die Verständigung der BH Bregenz über die Gewerbelöschungen von Konrad Feurstein-Filmproduktion und Antonia Moosbrugger-Gastgewerbe, gleichzeitig die Eintragung von Emanuel Moosbrugger ins Gewerberegister (Gastgewerbe Hotel Schwanen)
- den Kauf des Grundstückes östlich des Kindergarten von Thomas Gmeiner und die Eintragung der Liegenschaft im Grundbuch.
- die aktuelle Situation hinsichtlich Flüchtlingsquartier in Bizau. Vom Bürgermeister wurde mit Eigentümern potenzieller Unterkünfte Kontakt aufgenommen, aus nachvollziehbaren Gründen der Eigentümer gibt es hier aber noch keine Möglichkeit. Ungeachtet dessen laufen die Bemühungen weiter.
- den aktuellen Stand bei der Insolvenz der Bizauer Skilifte GmbH. Die Dienstbarkeitsverträge wären größtenteils nicht mehr gültig und für jegliche Nutzungen wieder neu zu verhandeln. Mit diesem Hintergrund wurde vom Masseverwalter auch Abtrag von Rodelbahn und Schlepplifte am Berg freigegeben. Zufahrten zu Berg- und Talstation dürften für die bisherigen Nutzungen vorhanden sein, jegliche Änderungen bewirkten hier ebenfalls das Erfordernis neu zu verhandeln. Die Bewilligung für eine geplante 4er Sesselbahn ist bis dato nicht verlängert. Mit angeblich potenziellem Kaufinteressent gibt es keine Vorverträge, der Masseverwalter möchte mit ihm bis Mitte Februar abschließen. Anschließend ist eine Zustimmung des Konkursgerichts erforderlich. Das Gerichtsverfahren hinsichtlich Superädifikat Gasthaus Auerhahn ist zu Gunsten der Masse entschieden worden, beim zweiten Verfahren hinsichtlich Pfandrechte der Alpin Beteiligungs GmbH sei ein Vergleich geschlossen worden.
Kurzfristige Entscheidungen der Gemeinde sind nicht möglich, das Interesse der Gemeinde am Übungslift Hütten wurde wiederum deponiert, ein Herauslösen aus der Masse ist laut Mag. Pfefferkorn aber derzeit ausgeschlossen.

zu 9) Vergabe Lieferung von Heizöl für Gemeindegebäude

Nachdem die Preise für Heizöl in den letzten Wochen und Monaten stark gefallen sind und die Prognose für die nächsten Wochen eher steigende Ölpreise prognostizieren, erscheint der Zeitpunkt günstig, die Heizöltanks in den Gebäuden der Gemeinde aufzufüllen. Im Gemeinschaftsgebäude hätten aktuell ca. 10.000 l Heizöl leicht, Schwechat 2000 und in den restlichen Gebäuden (Schule, Kindergarten, Rädlerhaus) ca. 10.000 l Heizöl extra leicht Platz. Es wurden von drei Heizöllieferanten Angebote eingeholt. Für das Heizöl leicht, Schwechat 2000

wurde lediglich vom Walderhaus in Bezau ein Angebot abgegeben, da die anderen Lieferanten diese Sorte nicht mehr im Programm haben bzw. keine Ware verfügbar hatten.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die Lieferung von 10.000 l Heizöl leicht, Schwechat 2000 sowie von 10.000 l Heizöl extra leicht an den Billigstbieter, die Firma Walderhaus in Bezau zu vergeben. Norbert Greussing, Kurt Meusburger und Stefan Greuing haben auf Grund von Befangenheit nicht an der Abstimmung teilgenommen.

zu 10) Allfälliges

- Auf Beschädigungen des Spritzasphaltbelages beim Weg vom Hondler bis unter die Schnepfegg wird hingewiesen.

Der Bürgermeister