

Auszug aus der Verhandlungsschrift über die am 23. Februar 2021 um 19.30 Uhr im Großen Saal des Veranstaltungszentrums KOM abgehaltene fünfte Sitzung der Gemeindevertretung

Tagesordnung

1. Bestellung eines Schriftführers
2. Projekt Betreutes Wohnen – Baueingabe und Kostenrahmen
3. Einräumung Dienstbarkeit für vorarlberg netz (Grundbenützungsbereinkommen)
4. Darlehensaufnahmen
5. Teiländerung des Flächenwidmungsplanes (Gst. Nr. 3192/2, 3192/3 und 3192/4)
6. Genehmigung der Verhandlungsschrift vom 22.12.2020
7. Bericht
8. Allfälliges

Bürgermeister Markus Giesinger begrüßt alle anwesenden Mitglieder und Ersatzmitglieder der Gemeindevertretung. Er eröffnet die Sitzung um 19.32 Uhr, stellt fest, dass die Einladung zur Sitzung ordnungsgemäß erfolgte und die Beschlussfähigkeit gemäß § 43 GG mit 27 anwesenden Gemeindevertretungs- und Ersatzmitgliedern gegeben ist.

EM Jürgen Hammerer wird angelobt.

Der Vorsitzende begrüßt als Auskunftspersonen Wolfgang Ritsch (Architekt des Projekts Betreutes Wohnen), Helmut Madlener (Projektsteuerung Projekt Betreutes Wohnen) und Gemeindegassier Roland Weber.

1. Bestellung eines Schriftführers

Gemäß § 47 des Gemeindegesetzes ist von der Gemeindevertretung ein Schriftführer mit der Abfassung einer Verhandlungsschrift zu beauftragen.

Auf Antrag des Vorsitzenden Markus Giesinger wird Amtsleiter Mag. (FH) Michael Märk **einstimmig** zum Schriftführer bestellt.

2. Projekt Betreutes Wohnen – Baueingabe und Kostenrahmen

Bürgermeister Markus Giesinger informiert über den aktuellen Stand des Projekts Betreutes Wohnen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde bereits im Frühjahr vorgestellt. Das Projekt soll sich über die Mieteinnahmen finanzieren.

In den Grundzügen hat sich das Projekt nicht verändert, es wurden geringfügige Adaptierungen vorgenommen, um Kosten einzusparen, was bei einigen Gewerken möglich war.

Heute sollen der aktuelle Planungsstand und die Kosten vorgestellt werden. Auf Basis dieses Planungsstandes erfolgt die Baueingabe. Die Kostenschätzung liegt bei 5,1 Mio. Euro mit einer möglichen Abweichung von plus/minus 7 bis 8%.

Architekt Wolfgang Ritsch erläutert den aktuellen Planungsstand. Es sind viele kleine Optimierungen erfolgt. Im Ortsbild sollen Gebäude wie das Paulihaus erhalten bleiben (das Paulihaus hat eine visuell prominente Position im Ortszentrum).

Das Projekt Betreutes Wohnen („Wohnen im Alter Altach“) und das Wohnprojekt von Maria und Kurt Ebenhoch sollen gemeinsam umgesetzt werden.

Eine unterirdische Dienstbarkeit wird von der Gemeinde gewährt und es erfolgt eine gegenseitige Abstandsnachsicht.

Das Gebäude B wurde um einen Meter abgerückt, um den Lindenbaum zu erhalten (das Untergeschoss war ursprünglich etwas größer geplant). Der Lift wird barrierefrei über alle Geschosse ausgeführt. Es stehen Behinderten- und normale Stellplätze zur Verfügung.

Das EG umfasst eine Minicafeteria, Selbstbedienungsautomaten und einen Ausgang in den Garten. Im EG befindet sich ein Mehrzweckraum, der als kombinierter Schulungs- und Behandlungsraum für den Krankenpflegeverein – für die vier erforderlichen Arbeitsplätze – geplant ist. Die Ausführung der Ordination (Anmeldetresen, zwei Ordinationsräume und Laborraum) wurde mit Dr. Feuerstein abgestimmt. Die Wohnungen im EG bestehen aus Schlafbereich mit Schiebetür und einem Wohn-Aufenthaltsbereich.

Im ersten OG ist die Aufenthaltszone - eine Binnenzone mit Essbereich.

Im zweiten OG befindet sich eine Stube zum Fernsehen. Trotz Einhaltung der Fluchtwege von 1,20m soll mittels beweglichen Wänden Raum für kleine Geburtstagsfeiern, Nikolausfeier, etc. ermöglicht werden.

Mit dem Projekt Betreutes Wohnen wird ein zukunftsorientiertes Gebäude, auch hinsichtlich des Klimawandels, errichtet. Eine Photovoltaikanlage und ein Gründach sind eingeplant. Das Gebäude wird über eine Erdsondenanlage beheizt, welche auch eine minimale Kühlung im Sommer ermöglicht. Die Nischen und Loggien sind in Naturholz ausgeführt.

Der Vorsitzende informiert, dass die Errichtung der Durchfahrt in Zusammenhang mit einer möglichen Quartiersgarage auf Kosten der Gemeinde erfolge. Die Tiefgaragen könnten später verbunden werden und erhielten eine gemeinsame Einfahrt. Die Durchfahrt könne in der Zwischenzeit von der Gemeinde als Parkfläche genutzt werden.

GV Bernhard Weber erkundigt sich zum Verlauf des Güllbachs. Laut Bürgermeister Markus Giesinger diene der Güllbach der Siedlungsentwässerung. Es ist geplant, dass der verrohrte Bereich in das Eigentum der Gemeinde Altach übernommen werde (im Abtausch).

GR Wilfried Witzemann erkundigt sich, ob für die Planung des Projektes von Maria und Kurt Ebenhoch derselbe Architekt beauftragt sei. Architekt Wolfgang Ritsch informiert, dass er für beide Gebäude verantwortlich zeichne und eine sehr positive Arbeitsatmosphäre herrsche. Der Vorsitzende erläutert, dass es eine klare und getrennte Abrechnung bei beiden Projekten gibt.

GR Herbert Sohm erinnert, dass vor eineinhalb Jahren mit dem Gemeindevorstand und dem Sozialausschuss gemeinsam Exkursionen unternommen wurden, um positive Anregungen bzw. kritische Punkte aufzunehmen. Mikrowohnungen seien zu bevorzugen, in denen Wohnen und Schlafen getrennt sei, was diese Wohnungen speziell auszeichne. Plätze für Begegnungen sind ebenso vorgesehen wie auch ein Gemeinschaftsraum für kleinere Feiern, was durch flexible Wände ermöglicht werden könne. Zusätzlich fänden eine Arztpraxis und der Krankenpflegeverein Platz.

GV Heribert Hütter sieht das betreute Wohnen als Meilenstein der Sozialpolitik in Altach. Mit Wolfgang Ritsch wurde ein absoluter Fachmann gefunden und er fragt nach dem zeitlichen Ablauf bzw. der Bauzeit. Der Vorsitzende erläutert, dass mit der heutigen Gemeindevertretungssitzung der Startschuss erfolge. Die Baueingabe werde im April fertiggestellt, im Anschluss starte das Bauverfahren. Es würden zwei Bauverfahren geführt. Beim Projekt Ebenhoch fungiere der Bürgermeister als zuständige Behörde und beim Projekt Betreutes Wohnen die BH. Die Pläne seien bereits sehr detailliert. Der Baubeginn erfolge im Herbst/Winter 2021 bei niedrigem Grundwasser. Die Bauphase betrage rund 18 Monate. Mit einer Fertigstellung werde im Herbst 2023 gerechnet.

GV Werner Tomaselli erkundigt sich, ob es Überlegungen gibt, das Gebäude später zu erweitern bzw. aufzustocken. Architekt Wolfgang Ritsch erläutert, dass die Grundstücksfläche bereits sehr dicht geplant sei. Ein viertes Geschoss sei leider nicht machbar. Das Grundstück habe durch die Erhaltung des Paulihauses eine sehr gute Ausnutzung erreicht.

GV Franz Kopf fragt zur Ausführung des Gebäudes. Der Architekt informiert, dass aufgrund der Geometrie 18er Ziegelwände und eine Außendämmung aus Holzfasernplatten (20cm, Windschutz, hinterlüftete Holzfassade) geplant seien, was zu einer wesentlichen Einsparung führe.

Helmut Madlener erläutert, dass die Baukosten für das Projekt Betreutes Wohnen bei 5,134 Mio. Euro liegen. Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist zu berücksichtigen, dass nicht umsatzsteuerpflichtige Mieter wie der Arzt und der Krankenpflegeverein eingemietet seien.

In Sachen Rentabilität wurde für die Gemeinde mit 50 Jahren kalkuliert. Es wurden verschiedene Varianten gerechnet: mit bzw. ohne Berücksichtigung der Grundstückskosten. Bei den Mieten wurde der derzeit bestätigte ortsübliche Mietpreis in Altach angesetzt.

Das Projekt wird mit einem hohen Anteil an Gemeinflächen (Loggia, Aufenthaltsraum, Café) ausgeführt und beinhaltet damit eine wesentliche soziale Komponente.

Bei den Errichtungskosten gibt es eine Unsicherheit von 7 bis 8%. So sind z.B. die Baustahlkosten in den letzten zwei Monaten um 15% gestiegen. Die Parameter wurden seriös gewählt. Die Baueingabe und die Ausschreibungspläne sind vorbereitet. Es sind noch nicht alle Optimierungen eingepreist. Bei den Baukosten wurden 100.000 Euro für die Durchfahrt (zukünftige Quartiersentwicklung) einkalkuliert. Alles wurde schon nach Gewerken durchgerechnet und aufgeteilt.

Bürgermeister Markus Giesinger informiert, dass das Projekt Betreutes Wohnen im Passivhausstandard ausgeführt werde. Das Betriebsmodell werde mit Christoph Sutter (GF Sozialzentrum) ausgearbeitet. In vergleichbaren Häusern ist ein Betreuungsvertrag üblich. Andere Leistungen wie z.B. Essen auf Rädern bzw. die Wäsche können optional zugekauft werden.

Der Vorsitzende informiert, dass beim Projekt Betreutes Wohnen 21 Wohnungen zur Verfügung stehen. Aufgrund der bisherigen Berichterstattung gibt es bereits zahlreiche Interessenten. Mit dem Projekt sei der Puls der Zeit getroffen.

VbGm. Susanne Knünz-Kopf erkundigt sich nach dem Mindestalter für das Projekt Betreutes Wohnen. Bürgermeister Markus Giesinger führt aus, dass ein Unterstützungsbedarf gegeben sein muss (mit jedem Interessenten gibt es im Vorfeld ein Beratungsgespräch). Ab Pflegestufe 4 und höher sind die Mikrowohnungen nicht mehr geeignet, da eine gewisse Selbständigkeit gegeben sein muss. Das Projekt ist grundsätzlich keine Startwohnung für junge Menschen.

GV Andrea Müller fragt, wie groß die größte Wohnung ist. Der Vorsitzende informiert, dass die Wohnungen zwischen 33 m² und 44 m² (größte Wohnung) groß sind (Wohnen und Schlafen sind separat ausgeführt und um eine Nasszelle ergänzt). Allgemeinzonen stehen für das soziale Leben und den Austausch zur Verfügung.

Bürgermeister Markus Giesinger stellt den Antrag das Projekt Betreutes Wohnen auf Basis des Planungsstandes vom 23.2.2021, einer Vorbereitung der Baueingabe im April 2021 bei einem Kostenrahmen von 5,1 Mio. Euro und dem Baubeginn im Winter 2021/2022 zu beschließen.

Der Antrag wird **einstimmig** angenommen.

3. Einräumung Dienstbarkeit für vorarlberg netz (Grundbenützungsbereinkommen)

Der Vorsitzende informiert über die Anfrage von vorarlberg netz ein 20 kV- und LWL-Erdkabel von der Trafostation 18, Glattensteinmoos bis Trafostation 15, Arbogast zu führen.

Die Gemeinde Altach ist Grundeigentümerin. Die Leitung sei notwendig. Für eventuelle Schäden komme vorarlberg netz auf. Es handle sich um eine ca. 80cm tiefe Grabung.

Dem Antrag des Vorsitzenden zwecks Einräumung einer Dienstbarkeit auf Gst Nr. 1710/1 EZ 275 KG Koblach und 3912 EZ 569 KG Götzis zur Errichtung einer Hochspannungserdkabelleitung sowie der notwendigen Einrichtungen und deren Instandhaltung für die Vorarlberger Energienetze GmbH wird **einstimmig** zugestimmt.

4. Darlehensaufnahmen

GK Roland Weber informiert über die Ausschreibung der Darlehen über 3,86 Mio. Euro zur Finanzierung des Ankaufs von drei Grundstücken. Zur Angebotslegung wurden sechs Banken eingeladen: BAWAG PSK, Hypo Tirol, Raiba Montfort, Bank Austria, Dornbirner Sparkasse - Altach, Hypo Vorarlberg - Dornbirn. Die Raiba Montfort legte kein Angebot.

Es wurden zwei Varianten ausgeschrieben:

- 1) EUR-Finanzierung mit Zinsbindung an den 3-Monats-EURIBOR (variable Verzinsung)
- 2) EUR-Finanzierung mit Fixzinssatz für 10, 15, 20, 25 und 30 Jahre

Seit 2008 hat sich der 3-Monats-EURIBOR von ca. 5% in den aktuell negativen Bereich entwickelt (z.B. Tageskurs vom 17.2.2021 bei -0,545%).

Die längerfristigen Zinssätze, z.B. SWAP-Satz (EUR) 20 Jahre (6 M), sind in der letzten Zeit gestiegen.

Variante 2 (Fixzinssätze)

Bestbieter: Bank Austria

25 Jahre: 0,65%

Bei den Fixzinsvarianten ist die Gemeinde für die Laufzeit gebunden, es sind keine vorzeitigen Tilgungen möglich. 2021 werden weitere Darlehen erforderlich sein. Bei den nächsten Ausschreibungen könnte man (je nach Entwicklung) in den variablen Zinssatz gehen.

Der Vorsitzende Markus Giesinger stellt den Antrag die Finanzierung der Grundstücksankäufe über einen Betrag von 3,86 Mio. Euro zu einem Fixzinssatz von 0,65% mit einer Laufzeit von 25 Jahren an den Bestbieter, die Bank Austria, zu vergeben.

Der Antrag wird **einstimmig** angenommen.

5. Teiländerung des Flächenwidmungsplanes (Gst. Nr. 3192/2, 3192/3 und 3193/4)

Bürgermeister Markus Giesinger erläutert, dass das Thema in diesem Gremium bereits zwei Mal behandelt wurde. Im Bereich der Gst. Nrn. 3192/2, 3192/3 und 3192/4 wurde die Umwidmung in eine Sonderwidmung Pferdehaltung beschlossen.

Das Land Vorarlberg hat aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes 2019 darauf aufmerksam gemacht, eine Folgewidmung vorzusehen, falls der Eigentümer die Fläche nicht wie vorgesehen nutzt. Es wurde jedoch bereits so gebaut, wie gewidmet.

Es bestehe generell Handlungsbedarf bei der Evaluierung des Raumplanungsgesetzes. Das Thema sei mit dem Leiter der Abteilung Raumplanung besprochen worden.

Dem Antrag des Vorsitzenden, die Widmung der Teilflächen 3192/2, 3192/3 und 3192/4 von Freifläche in FS^{F-FF} Pferdehaltung Freifläche Sondergebiet Pferdehaltung mit Befristung und Folgewidmung Freifläche zu beschließen, wird **einstimmig** zugestimmt.

6. Genehmigung der Verhandlungsschrift vom 22.12.2020

Die Verhandlungsschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung vom 22.12.2020 wird **ohne Einwand genehmigt**.

7. Bericht

Bgm. Markus Giesinger informiert über den Stand der Nachbesetzungen Leitung Finanzverwaltung (Nachfolge Roland Weber) und Sachbearbeitung Abgaben und Steuern (Nachfolge Michael Ender). Erste Bewerbungsgespräche wurden geführt. Im ersten Halbjahr sollen die Nachfolger bei beiden Positionen mit der Arbeit beginnen.

GK Roland Weber berichtet über die Aufstockung bzw. die Sonder-Vorschüsse auf die Ertragsanteile im Rahmen des zweiten Gemeindepakets der Bundesregierung. 842.000 Euro werden im Jahr 2021 zusätzlich ausbezahlt, was sich positiv auf die Planbarkeit auswirke. In den Jahren 2022, 2023 und 2024 werde die Steigerung der Ertragsanteile im Schnitt 1,5% betragen. Sollten die Ertragsanteile mehr als 1,5% betragen, werden die darüberhinausgehenden Beträge bei den Vorschusszahlungen berücksichtigt. Der reine Zuschuss aus diesem zweiten Gemeindepaket (nicht rückzahlbar) belaufe sich auf ca. 300.000 Euro.

Der Vorsitzende berichtet über den Stand des Loacker Recycling UVP Verfahrens. Die Verhandlungsschrift wurde versandt. Einwände können eingebracht werden. Als nächster Schritt erfolge eine Abstimmung mit der Rechtsberatung.

Bgm. Markus Giesinger informiert über die Sanierung in der Mittelschule, die so gut wie abgeschlossen sei. Die Klassen können wieder benutzt werden, ausgenommen die WC-Anlagen, die im Sommer saniert werden.

Der Vorsitzende berichtet, dass der Baubeginn des Kindergarten Kreuzfeld mit dem Aushub am 11. Jänner erfolgt sei. Nächste Woche finde der Spatenstich in kleiner Runde statt. Die Aushubmaterialien werden zur Rekultivierung bei der ehemaligen Kiesentnahme verwendet.

Bgm. Markus Giesinger berichtet über die Exkursion des Umwelt- und Bauausschusses am Samstag, den 20.2.2021. Besichtigt wurden die Aushubdeponie II am Sauwinkel, der Fortschritt bei der Revitalisierung des Emmebachs und die Neugestaltung der ÖBB Haltestelle beim Bahnhof.

Der Vorsitzende informiert über die weiteren Schritte beim Räumlichen Entwicklungsplan Altach. Am 9. März 2021 finde ein Workshop mit allen Ausschussobleuten, dem Gemeindevorstand, Vertretern der Fraktionen und den Fachplanern von Rosinak & Partner ZT GmbH bzw. REVITAL Integrative Naturraumplanung GmbH statt.

Bgm. Markus Giesinger berichtet über die Klausur Region amKumma. Es wurde die Priorisierung der Projekte vorgenommen.

Der Vorsitzende berichtet zur aktuellen Corona-Situation in Altach. In den letzten 14 Tagen sind die Zahlen angestiegen. Die Teststation im Schnabelholz wird sehr gut angenommen.

Bgm. Markus Giesinger informiert, dass sich die Umgestaltung des Bahnhofs in der Zielgeraden befindet. Die Planung für den Naturraum (Blumenwiese im Bereich vom Bahnsteig 2 mit einer Fläche von 2000 m²) mit einem Bepflanzungsvorschlag liegt vor.

Der Vorsitzende erläutert den aktuellen Stand zum Projekt Emmebach. Das Projekt wird mit Hochdruck verfolgt. Aktuell werden Flussbausteine und Wurzelstöcke in das Bachbett eingearbeitet. Zukünftig soll gemeinsam mit dem Land ein Landesradweg als Alltagsroute entstehen. Die zu erwartende Förderung für die Befestigung des Radwegs beträgt 70%.

GR Kuno Sandholzer berichtet über die Präsentation der ASFINAG zur Lärmschutzwand. Sie erstreckt sich von der Rheinstraße bis zur Raststation über Mäder bis zum Schnabelholz. Die ASFINAG möchte im Frühjahr starten. Die Bauzeit beträgt fünf Monate mit einer Fertigstellung bis Herbst. Bei der Autobahnbrücke werden aufgrund der anstehenden Sanierung nur Vorbereitungsarbeiten erfolgen.

8. Allfälliges

GV Bernhard Weber regt eine Resolution zum Kindeswohl, einem humanitären Bleiberecht und gegen Abschiebungen an. Die Bürgerliste Altach + Die Grünen legten dazu eine Unterschriftenliste auf. Laut Bürgermeister Markus Giesinger ist der Antrag eingegangen. Die Diskussion dazu sei differenziert zu führen. In der Gemeindevertretung werden jene Themen behandelt, die in den Wirkungsbereich der Gemeinde fallen.

GR Wilfried Witzemann regt an, zukünftig bei den Gemeindevertretungssitzungen einen Bericht aus der Region amKumma mitaufzunehmen. Auch sollen die Ausschussobleute mit Berichten aus den Ausschüssen zu Wort kommen.

GR Wilfried Witzemann erkundigt sich zum Stand des Kiesabbaus. Der Vorsitzende verweist auf die aktuellen Gespräche mit Götzis. Zudem werde für die Verkehrslösung an einer Novelle zum Bundesstraßengesetz gearbeitet. Im § 26 Absatz 2 soll der Abbau von Rohstoffen als Ausnahmegrund aufgenommen und somit die Anbindung an die bestehende Raststätte ermöglicht werden. Von allen Seiten wird auf politischer Ebene Unterstützung benötigt. Mit gebündelten Kräften, um die Novelle umzusetzen.

GR Wilfried Witzemann fragt nach, wie lange es dauere, bis die Straße zur Erschließung des neuen Kiesabbaugebietes geschüttet werden würde. GV Franz Kopf merkt an, dass eine Straßenerschließung in drei bis vier Monaten umgesetzt werden könnte. Es könnte schon im Vorfeld Kies abgebaut werden (in dem Ausmaß wie aktuell Kies herangeführt wird).

Vbgm. Susanne Knünz-Kopf informiert zur Ganztagesesschule, die im Kinder- und Schulausschuss besprochen wurde. Aufgrund des Platzmangels gehe sich aktuell eine verschränkte Form nicht aus. In den nächsten ein bis zwei Jahren sei die Ganztagesesschule somit nicht realisierbar.

GV Heribert Hütter bittet darum, eine Statistik der letzten fünf Jahre über die leichten und schweren Unfälle in Altschachen auszuheben.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 23:06 Uhr.



Schriftführer:
AL Mag. (FH) Michael Märk



Vorsitzender:
Bgm. Mag. Markus Giesinger