

NIEDERSCHRIFT über die 39. Sitzung der Gemeindevertretung Reuthe am 30.09.2019 um 20.00 Uhr im Sitzungszimmer der Gemeinde Reuthe

Anwesend:

Bgm. Bianca Moosbrugger-Petter, Vbgm. Michael Kaufmann, Martin Kaufmann, Peter

Gridling, Stefan Muxel, Armin Kleber, DI Paul Steurer, Silvia Fetz, Mag. Markus Beer, DI

Richard Dür, Martin Muxel, Mag.ª Jutta Frick

Entschuldigt:

.

Gast:

Josef Erath, Kanzlei Erath & Partner

Zuhörer:

5

Beginn:

20.00 Uhr

Tagesordnung:

- 1) Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Genehmigung der letzten Niederschrift vom 24.06.2019
- 3) Beschluss über den Verkauf bzw. Einräumung eines Baurechtes GST 854/42
- 4) Umwidmung eines Teilstückes der GST 854/42 und 854/10 von FL in BM F-FL
- 5) Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung für das GST 854/42
- 6) Umstellung der Gemeindevorschreibungen auf "Duale Zustellung"
- 7) Verlegung Bushaltestelle Vorderreuthe
- 8) Teilbebauungsplan Vorderreuthe
- 9) Berichte
- 10) Allfälliges

1. Eröffnung, Begrüßung und Festsetzung der Beschlussfähigkeit

Bgm. Bianca Moosbrugger-Petter eröffnet die Sitzung, begrüßt die Gemeindevertretung, den Gastreferent Josef Erath, die Zuhörer und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit lt. § 43 GG fest.

Sie ersucht um Korrektur der Ladung, Tagesordnung Punkt 4) das betroffene GST muss richtig GST 854/42 heißen und nicht GST 842/42.

Die Gemeindevertretung ist einstimmig damit einverstanden.

2. Genehmigung der letzten Niederschrift vom 24.06.2019

Die Niederschrift über die letzte Sitzung vom 24.06.2019 wurde der Gemeindevertretung fristgerecht zugestellt.

Korrektur: Unter Berichte, beim Punkt Oberflächenentwässerung Starkregen ist der Grundbesitzer Bischofberger Peter und nicht wie angeführt Bischof Peter.

Weiters werden keine Einwendungen und Ergänzungen zur Niederschrift vom 26.06.2019 bekanntgegeben.

Bgm. Bianca Moosbrugger-Petter stellt den Antrag auf Genehmigung der Niederschrift vom 26.06.2019.

Dieser Antrag wird einstimmig (12:0) angenommen.

Bgm. Bianca Moosbrugger-Petter bedankt sich bei Christine Fetz für das Verfassen der Niederschrift.

3. Beschluss über den Verkauf bzw. Einräumung eines Baurechtes - GST 854/42

Die Vorsitzende erläutert, dass die gemeindeeigenen Grundstücke beim Felderareal vermessen und zu GST 854/10 zusammengefasst wurden. Die für das Bauvorhaben erforderliche Grundteilung in GST 854/10 und 854/42 wurde vom Gemeindevorstand am 23.09.2019 beschlossen. Nun soll entschieden werden, ob GST 854/42 dem Bauwerber verkauft oder ein Baurecht eingeräumt wird.

Sie erteilt das Wort an Josef Erath, welcher der Gemeindevertretung die Unterschiede zwischen Verkauf und Vergabe im Baurecht erläutert.

Bei der Einräumung eines Baurechtes wird die Liegenschaft für einen Zeitraum (10-99 Jahre) an einen Bauherrn/Unternehmer vergeben. Der Vorteil für die Gemeinde ist, dass das Grundstück nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit wieder zur Verfügung steht. Aus unternehmerischer Sicht ist ein Zeitraum von mindestens 30 bis 40 Jahren erforderlich um die betriebliche Entwicklung sicherstellen zu können. Nach Ablauf der Vertragszeit wird der Baurechtsvertrag automatisch aufgelöst. Selbstverständlich kann aber jederzeit ein neues Baurecht verhandelt werden. Es wird aber ein neuer Baurechtsvertrag begründet. Wichtig ist bei der Begründung eines Baurechtes, dass die jeweiligen Auflösungsbestimmungen genau definiert werden.

Steuerlich muss unterschieden werden ob sich das betreffende Grundstück in der Gemeinde Immobilien GmbH (GIG), einem Betrieb gewerblicher Art oder dem Hoheitsbereich zugerechnet wird.

Der Verkauf ist in allen drei Bereichen steuerpflichtig, ebenso fällt bei allen drei Bereichen Grunderwerbsteuer an.

Die Einräumung eines Baurechtes bei dem sich die Liegenschaft in einer GIG oder einem Betrieb gewerbl. Art befindet, ist ertragsteuerrechtlich steuerpflichtig. Überschüsse in diesen beiden Bereichen müssen versteuert werden.

Kann das Grundstück dem Hoheitsbereich zugerechnet werden, erfolgt die Einräumung eines Baurechtes steuerfrei.

Zur Berechnung der ImmoEst. muss zwischen Altvermögen (Umwidmung bis 31.12.1987; Erwerb vor 31.03.2002) und Neuvermögen (Erwerb nach 31.03.2002) unterschieden werden.

Für die Diskussionsgrundlage hat Josef Erath ein Barwert-Berechnungsbeispiel des Baurechtszins vorbereitet. Anhand dieses Beispieles sieht man die Unterschiede der zu erwartenden Erlöse je nach verschiedenen Konditionen des Baurechtes im Vergleich zum Verkaufserlös vor und nach Steuern.

Rechtlich sind nachfolgende Aspekte zu beachten und zu vereinbaren:

- Das Baurecht sollte eine Laufzeit von mindestens 30 Jahre mit Option auf Verlängerung z.B. für weitere 10 Jahre haben, da das Unternehmen eine Rechtssicherheit für einen ausreichenden Zeitraum braucht.
- Es muss klar definiert werden, was errichtet werden darf.
- Da ein Baurecht auch veräußert werden darf, sollte der Gemeinde ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden.

- Weiters sollte dem Unternehmen ein Vorkaufsrecht für den Fall der Veräußerung des Grundstückes eingeräumt werden.
- Bei der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist ein allfälliger fixer Prozentsatz (Indexzuschlag) miteinzubeziehen.
- Wird nur ein variabler Index gewählt (z.B. VPI) bleibt dieser bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer außer Ansatz.
- Die Erschließungskosten für das Grundstück trägt der Bauberechtigt.
- Die Ablöse nach Laufzeit muss genau definiert werden (Buchwert, Verkehrswert, grüne Wiese)

Die Vorsitzende lädt die Gemeindevertretung zur Diskussion ein und bittet offene Fragen an Josef Erath zu richten.

Nachfolgende Fragen werden beantwortet:

- Ist der VPI ein gängiger Index für diese Art von Rechtsgeschäften?

Josef Erath bejaht dies, dadurch dass sich der VPI jährlich ändert gilt er auch nicht als fix im Hinblick auf die Höhe der Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer.

Was bedeutet die Vergabe eines Baurechts für die Gemeinde?

Josef Erath erklärt, dass es ein finanzieller Vorteil ist, dass sich die Gemeinde die ImmoESt erspart. Der Grundbesitz bleibt erhalten.

Welche Möglichkeiten bestehen nach Ablauf des Vertrages?

Josef Erath erklärt, dass eine Verlängerung nach Ablauf der Frist möglich ist (zB 30 Jahre fix mit Option auf weitere 10 Jahre). Die Entscheidung liegt beim Unternehmen. Nach Ablauf der 40 Jahre endet das Baurecht. Eine Verlängerung ist selbstverständlich möglich. Es entsteht aber ein neuer Baurechtsvertrag. Die Konditionen sind neuerlich Verhandlungssache. Josef Erath empfiehlt den Abschluss eines Vertrages für einen Zeitraum von 30 + 10 Jahre. Danach kann neu entschieden werden.

Grundsätzlich ist bei der Ausarbeitung der Konditionen des Vertrages eine gute Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Unternehmen wichtig. Deshalb fand bereits ein Informationsgespräch zwischen Gemeindevorstand und Christian Kaufmann, Kaufmann Bausysteme, statt, damit auch dieser die seinerseits offenen Punkte abklären kann.

Abschließend an die Diskussion und die Beantwortung der Fragen legt Vbgm. Michael Kaufmann Wert auf die Feststellung, dass die Gemeindevertretung dieses Grundstück gerne einem ortsansässigen Betrieb zur Verfügung stellt. In die Entscheidung, ob der Grund und Boden verkauft oder ein Baurecht vergeben werden soll, fließt auch die Verpflichtung an nachfolgende Generationen ein. Da kein akuter Geldmittelbedarf seitens der Gemeinde besteht, sieht er die Variante der Vergabe eines Baurechtes auf eine angemessen lange Zeit als gute Möglichkeit den Grundbesitz zu wahren und trotzdem dem Unternehmen eine sichere und gute Basis für die Weiterentwicklung in der Gemeinde zu bieten.

Peter Gridling bevorzugt ebenfalls die Variante der Vergabe eines Baurechts, damit Grund und Boden künftige Generationen erhalten bleibt.

Diese Äußerungen spiegeln das Stimmungsbild der gesamten Gemeindevertretung.

Die Vorsitzende stellt den Antrag auf Einräumung eines Baurechts - GST 854/42.

Dieser Antrag wird einstimmig (12:0) angenommen.

Die Vorsitzende stellt den Antrag, dass die Aushandlung des Vertrages an den Gemeindevorstand abgetreten wird. Der Vertrag wird vor Unterfertigung der Gemeindevertretung zur Kenntnis gebracht.

Dieser Antrag wird einstimmig (12:0) angenommen.

Die Vorsitzende bedankt sich bei Josef Erath für die Erläuterungen.

Umwidmung eines Teilstückes der GST 854/42 und 854/10 von FL in BM F-FL

Die Vorsitzende stellt den Plan über den Ist-Bestand der Widmung nach Grundteilung und den Plan 2019-3 Entwurf vom 12.08.2019 vor, welcher die geplante Umwidmungsfläche von FL in BM F-FL ausweist. Sie verliest den Erläuterungsbericht zur geplanten Umwidmung.

Flachenbilanz:					
GST 854/42	gesamt 2.395 m ²	FL 2.395 m ²	NEU:	BM F-FL	2.169 m ²
				FL	226 m²
GST 854/10	gesamt 3.069 m ²	FL 937 m ²	NEU:	BM F-FL	146 m²
				FL	792 m²
		BM	bleibt	BM	2.278 m ²

In Beantwortung der Fragen der Gemeindevertretung zeigt die Vorsitzende den Plan mit dem Entwurf des geplanten Bauvorhabens der Firma Kaufmann Bausysteme.

Die unter TO Punkt 3. beschlossene Vergabe eines Baurechtes erstreckt sich auf das gesamte GST 854/42. Die Umwidmung hingegen bezieht sich auf den Anteil des GST 854/42, welcher für die Bebauung benötigt wird.

Beim Grundstück GST 854/10 ergibt sich durch die Grundteilung eine Restfläche in FL, welche in Vervollständigung zum Widmungsbestand BM ebenfalls umgewidmet werden soll.

Für die geplante Umwidmung wird ein Auflageverfahren durchgeführt.

Das Nutzungsrecht für die Parkplätze, die Errichtung einer gemeinsamen Zufahrt und die Schneeablagerung auf GST 854/42 im Kreuzungsbereich sind Punkte, die nicht Gegenstand des Tagesordnungspunktes sind. Diese werden im Zuge der Vertragsausarbeitung für das Baurecht genau ausgehandelt. Größe und Kubatur des geplanten Bauprojektes haben sich nicht verändert. Unter dem Gebäude sind Parkplätze für 24 Autos vorgesehen, oberirdisch sind 2 Geschoße geplant. Statisch ist das Gebäude für 3 Geschoße ausgelegt.

Christian Kaufmann, Kaufmann Bausysteme, möchte eine Infoveranstaltung für alle Interessierten machen um das Projekt vorzustellen.

Die Vorsitzende stellt den Antrag auf Umwidmung wie folgt:

GST 854/42 Teilfläche im Ausmaß von2.169 m² von: FL (Freifläche Landwirtschaft)

> BM F-FL (Baumischgebiet mit Folgewidmung Freifläche Land-

wirtschaft)

in:

Teilfläche im Ausmaß von 146 m² GST 854/10 von: FL (Freifläche Landwirtschaft)

in: BM F-FL (Baumischgebiet mit

Folgewidmung Freifläche Land-

wirtschaft)

Dieser Antrag wird einstimmig (12:0) angenommen.

5. Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung für das GST 854/42

Die Vorsitzende bringt der Gemeindevertretung die Informationen zum erforderlichen Erlass einer Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung für GST 854/42 zur Kenntnis und verliest den Erläuterungsbericht.

Lt. § 1 der Baubemessungsverordnung, Fassung vom 06.08.2019, kann das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Bemessungszahlen festgelegt werden:

- a) Bauflächenzahl (§ 3)
- b) Baunutzungszahl (§4)
- c) Baumassenzahl (§ 5)
- d) Geschosszahl (§6)

Die Vorsitzende stellt zur Diskussion, welche Zahl für das GST 854/42 festgelegt werden soll um die Sicherstellung einer entsprechenden Bebauung zu gewährleisten.

DI Paul Steurer erläutert, dass es nach seiner Erfahrung sinnvoll ist eine Baunutzungszahl "von mindestens bis maximal" festzulegen.

Nach eingehender Beratung wird vorgeschlagen, unter Einberechnung des 3. Geschoßes, für das GST 854/42 eine Baunutzungszahl von minimal 50 bis maximal 80 festzulegen.

Da es sich um eine Ersterlassung handelt ist ein Auflageverfahren vorgeschrieben.

Die Vorsitzende stellt den Antrag das Mindestmaß der baulichen Nutzung für GST 854/42 mit einer Baunutzungszahl (BNZ) von mindestens 50 und maximal 80 festzulegen.

Dieser Antrag wird einstimmig (12:0) angenommen.

6. Umstellung der Gemeindevorschreibungen auf "Duale Zustellung"

Die Gemeindeverwaltung plant die Umstellung der Zustellung der gemeindeeigenen Vorschreibungen auf "Duale Zustellung", d.h. die Kunden können wählen, ob sie ihre Vorschreibung künftig elektronisch über einen Zustellserver oder weiterhin in Papierform bekommen möchten. Die "Duale Zustellung" bietet eine sichere Versandmöglichkeit, die zudem im Kostenvergleich mit dem Postversand günstiger ist.

Einmalige Kosten:

Konfiguration Sendstation: EUR 550,00

Registrierungsseite: EUR 300,00

Laufende Kosten:

RegMail+ EUR 0,29 je Sendung

Die Gemeindevertretung findet, dass die Möglichkeit der dualen Zustellung eine zeitgemäße Verbesserung des Service am Bürger ist.

Bgm. Bianca Moosbrugger-Petter stellt den Antrag die Zustellung der Gemeindevorschreibungen auf "Duale Zustellung" umzustellen.

Dieser Antrag wird einstimmig (12:0) angenommen.

7. Verlegung Bushaltestelle Vorderreuthe

Bereits in der Amtsperiode von Bgm. Josef Gridling wurde ein Beschluss für die Errichtung einer Bushaltestelle mit Unterstandmöglichkeit in Vorderreuthe gefasst. Im Mai 2019 ging ein Gesuch eines Bürgers an die Gemeinde zur Umsetzung, mit dem Hinweis auf den bereits gefassten Beschluss, ein.

Im Sommer wurden in Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat und Gemeindevorstand verschiedene Varianten geprüft. Es wurde entschieden, ein Dach als Unterstandsmöglichkeit beim Pfarrhof-Schopf anzubringen und die Bushaltestelle vom Gasthof Engel zum Pfarrhof herauf zu verlegen. Mit dem Pfarrkirchenrat und dem Landbus Bregenzerwald wurde die Verlegung bereits besprochen und beantragt. Für die Verlegung spricht weiters, dass der Verkehrsfluss am neuen Standort durch haltende Busse weniger behindert wird. Die Verlegung ist behördlich befürwortet und bereits genehmigt und soll mit Inkrafttreten des neuen Busfahrplanes im Dezember 2019 stattfinden.

Zur Ausführung hat DI Paul Steurer einen Plan (Grundriss und Ansichten) gezeichnet und verschiedene Firmen um Angebotsabgabe kontaktiert.

8. <u>Teilbebauungsplan Vorderreuthe</u>

Die Vorsitzende erläutert, welche Schritte bisher unternommen wurden:

- April 2018 Erlass der Bausperre wegen Erstellung eines Teilbebauungsplanes, Entwurf einer Diskussionsgrundlage
- Frühling und Herbst 2018 Vorgespräch mit der Raumplanungsstelle, Planverfasser und Gestaltungsbeirat, Einarbeitung der Vorgaben in den Entwurf
- Abwarten der gesetzlichen Änderungen aufgrund der Novelle des Raumplanungsgesetzes (seit 01.03.2019 in Kraft)
- Mai 2019 Planungsgespräch mit der Raumplanungsstelle, Planverfasser, Gestaltungsbeirat, Einarbeitung geänderten Vorgaben in den Entwurf
- Herbst 2019 neuerliche Zusammenkunft mit der Raumplanungsstelle -Einarbeitung der geänderten Vorgaben in den Entwurf. Letzter Stand Konzept (laut Folie), welches, zwei verdichtete Zonen und dazwischen Einfamilienhäuser vorsieht. Die mehrgeschossigen Wohnbauten wären ganz im Osten Richtung Bad Reuthe und direkt bei der Schule situiert.

Die für den Erlass der Verordnung über den Teilbebauungsplan Vorderreuthe erforderliche Verschriftlichung und planliche Darstellung laut Planzeichenverordnung des Konzeptes ist noch ausständig, da sich die Zuständigkeit bei der Raumplanungsstelle neuerlich geändert hat. Frau Bgm. Bianca Moosbrugger-Petter wurde empfohlen diesbezüglich Kontakt mit dem Planungsbüro stadtland aufzunehmen.

Die Gemeindevertretung diskutiert über das vorliegende Konzept. Die Situierung der Mehrfamilienhäuser auf der östlichen Seite wird sehr kritisch gesehen bzw. als nicht machbar angesehen, da es in diesem Bereich ein offenes Gerinne gibt.

Die Gemeindevertretung hält fest, dass rote und gelbe Gefahrenzonen ausreichend berücksichtigt werden müssen und im östlichen Bereich eine Bebauung mit kleinen Strukturen gewünscht wird um nicht einen "Riegel" zum Weiler Vorderreuthe zu errichten.

Der zeitliche Ablauf in Sachen Teilbebauungsplan Vorderreuthe ist nicht zufriedenstellend. Die Umsetzung dauert viel zu lange. Eine Verlängerung der Bausperre um ein weiteres Jahr ist möglich, allerdings von der Gemeindevertretung nicht gewünscht, da geplante Bauvorhaben nicht weiter verzögert werden sollen.

Die Bürgermeisterin wird umgehend Kontakt mit dem Planungsbüro stadtland und den betreffenden Stellen aufnehmen.

9. Berichte

Veranstaltungen

2628.06.	Osterr. Gemeindetag in Graz
02.07.	Abschlussveranstaltung VS
03.07.	Abschlussveranstaltung HS
17.07.	Festspieleröffnung
20.07.	Nassleistungswettbewerb Schwarzenberg
21.07.	Umzug Bezirksfeuerwehrfest Schwarzenberg
26.07.	Sommerfest im Sozialzentrum Bezau-Mellau-Reuthe
06.08.	Handwerksausstellung – Präsentation der "Hände"
1418. 08.	Handwerksausstellung Bezau
25.08.	Alpmesse mit Kreuzeinweihung Alpe Rohr
04.09.	Feuerwehrzusatzübung Mayr-Melnhof
05.09.	Bürgermeistertreffen mit LH Wallner
17.09.	Feuerwehrzusatzübung Firma Bischofberger
2021.09.	Kermes
2729.09.	Oktoberfest Feuerwehr Reuthe

Sitzungen

03.07.	Sitzung Gestaltungsbeirat
29.07.	konstituierende Sitzung Wahlkommission Nationalratswahl und Landtagswahl
02.09.	Grundverkehrssitzung
02.09.	Gemeindevorstands-Sitzung
09.09.	Generalversammlung Gemeindeinformatik GmbH
16.09.	Jour-Fixe Kanalkataster
23.09.	Obleutetreffen
27.09.	witus Bürgermeistertreffen
27.09.	Regio-Sitzung

Sonstiges

- Dankesschreiben "Wälderlauf 2019"
- Info Wälderhalle
- Neue Unterstützung im Gemeindeamt Angelika Meusburger aus Bizau
- Förderung Musikprobelokal
- Förderung Zu-, Umbau Sanierung Gemeindehaus 2018
- Baustelle Herburg/Hinterreuthe Fertigstellung
- Drohnen-Fotos Gemeindegebiet

10. Allfälliges

- 16./17.11.2019 Bewirtung auf Baumgarten zu Gunsten des Krankenpflegevereines Bezau-Reuthe auf Baumgarten durch die Gemeindevertretung. Die Gemeindevertretung hilft auch heuer wieder gerne. Die Gulaschsuppe wird dankenswerterweise wieder vom Gesundhotel Bad Reuthe gekocht. Die Bürgermeisterin bedankt sich für die Bereitschaft den Krankenpflegeverein auf diese bewährte Art und Weise zu unterstützen.
- Mag. Markus Beer lädt zum Besuch der Veranstaltung "Intelligente Verwaltungsprozesse mit GIS
 und Facility-Management für Vorarlberg" am 09.10.2019 in Hohenems ein.

- Mag.^a Jutta Frick berichtet, dass das Haus Mittagsfluh nach der umfassenden Sanierung (Dach, Isolierung, Fassade, Balkone, Ausstattung aller 54 Zimmer mit Parkettböden und neuem Mobiliar) wieder in Betrieb ist.
 - Bgm. Bianca Moosbrugger-Petter wünscht einen guten Start.
- Muxel Martin fragt, warum die Laternen Richtung Bad schon neu gestrichen werden mussten? Die Vorsitzende antwortet, dass dieser Strang vor ca. 10 Jahren errichtet wurde, das Neustreichen ist als Instandhaltung anzusehen und kein Garantiefall.

Ende: 22.25 Uhr

Vorsitzende

Bürgermeisterin Bianca Moosbrugger-Petter

Christine Fetz

An die Amtstafel

angeschlagen am: 05.M.2018

abgenommen am: