

**Verhandlungsschrift**  
**über die 43. Sitzung der Gemeindevertretung am**  
**01.10.2019 um 20:00 Uhr im Gemeindehaus**

Die Sitzung ist öffentlich. An der Sitzung nehmen teil als:

Vorsitzender: Bürgermeister Helmut Blank

Gemeindevertreter:

Blank Peter	Fäßler Margit	Fink Christof
Fink Elmar	Blank Helene	Giselbrecht Arno
Hagspiel Stefan	Giselbrecht Christian	Schwärzler Samuel
Wohllaib Karl	Haimerl Peter	Herburger Alexander
Maurer Klaus	Brusvida Katja	
Mennel Martin	Dorner David	

Ersatzleute: Giselbrecht Anton mit beschließender Stimme

Schriftführer: Erwin Steuerer

Auskunftspersonen: Arch. DI Helmut Kuess zu TOP 3, Gemeindekassierin Ingrid Baldauf zu TOP 8,

Zuhörer: 8 Personen

Entschuldigt: GV Holzknecht Andreas, GV Herburger Alexander

Folgende Tagesordnung ist in der Einberufung zur Sitzung enthalten:

1. Bürgeranfragen
2. Genehmigung des Protokolls vom 2. 9. 2019
3. Präsentation der Entwicklungsstudie Falz durch Architekt DI Helmut Kuess.
4. Grundsatzbeschluss über den Ankauf der ausgewiesenen Baufläche durch die PSG und Beschlussfassung der Einleitung des Widmungsverfahrens von Freifläche Landwirtschaft in Bauwohngebiet bzw. Freihaltefläche
5. Beschlussfassung über den Kauf des Baugrundstückes Gst. Nr. 1384/1.
6. Beschlussfassung über den Tauschvertrag zwischen Thomas Wörndle und Gemeinde Sulzberg Immobilienverwaltungs- GmbH&Co. KG.
7. Beschlussfassung über die Darlehensvergabe zur Finanzierung des Grundstückskaufes.
8. Vorlage und Beschlussfassung des 1. Nachtragsvoranschlags 2019.
9. Berichte des Bürgermeisters
10. Berichte und Allfälliges.

## **Verlauf der Sitzung:**

Eröffnung und Begrüßung durch den Vorsitzenden Helmut Blank. Er stellt fest, dass die Sitzung beschlussfähig ist

### **1. Bürgeranfragen**

Es sind keine Bürgeranfragen eingegangen.

### **2. Genehmigung des Protokolls vom 2. 9. 2019**

Das Protokoll der Sitzung vom 2.9.2019 wird ohne Änderung einstimmig genehmigt.

### **3. Präsentation der Entwicklungsstudie Falz durch Architekt DI Helmut Kuess.**

Basierend auf dem Gemeindeentwicklungskonzept ist die Gemeinde Sulzberg laufend bemüht, leistbare Bauflächen für den Wohnbau bereitstellen zu können. Aus diesem Grund soll eine verfügbare Fläche im Bereich Sulzberg-Falz einer optimierten Nutzung als attraktives Wohngebiet zugeführt werden.

Arch. Helmut Kuess erläutert den Entstehungsprozess der vorliegenden Studie, mit der das 2,5 ha große Grundstück Nr. 2473 im Bereich Widum-St.Leonhard-Falz untersucht wurde. Die im Jahr 2017 von der Gemeinde beauftragte 64-seitige Studie baut auf einer umfassenden Grundlagenerhebung unter Berücksichtigung der Lage, der geografischen Gegebenheiten, des Baumbestandes, bestehender Siedlungsränder und bestehender Bau-Ensembles auf. Das Ergebnis sind mehrere Varianten für eine Bebauung, wobei in Abstimmung mit der Eigentümerfamilie, mit dem Bau- und Raumplanungsausschuss und der Landesraumplanung die Variante „Areal Falz Plan E02“ favorisiert wird.

Alle Kommentare zur Studie sind positiv und die Variante Falz findet durchwegs Zustimmung. Es liegt nun in der Verantwortung der Gemeinde, die Grundstücke mit Augenmaß zu vergeben und eine optimale Gestaltung zu gewährleisten. Der Eigentümergemeinschaft Hertenagel ist man dankbar, weil durch diese Flächenbereitstellung wieder erschwingliche Bau- und Wohnmöglichkeiten entstehen können.

### **4. Ankauf einer Bebauungsfläche durch die PSG und Einleitung des Widmungsverfahrens (Beschluss)**

A) Basierend auf dem geltenden Optionsvertrag mit der Eigentümergemeinschaft Hertenagel beabsichtigt die Gemeinde Sulzberg, die in der „Ortsbaulichen Entwicklungsstudie Areal Falz – Plandetail E02“ vom 22.01.2019 von DI Helmut Kuess (TOP 3) dargestellte Umwidmungsfläche von 6.720 m<sup>2</sup> über die Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaft Sulzberg (PSG) – die zu 60% im Eigentum der Gemeinde steht - zu erwerben. Der laut Optionsvertrag vereinbarte Konsens sieht einen Kaufpreis von 140 Euro pro Quadratmeter vor.

Der Bürgermeister wird einstimmig beauftragt, das Vertragswerk über das Kaufgeschäft zwischen der Eigentümergemeinschaft Hertenagel und der PSG Sulzberg zu erstellen und zur Beschlussfassung vorzulegen.

B) Anknüpfend an den TOP 3 soll der vorliegende Entwurf der „Ortsbaulichen Entwicklungsstudie Areal Falz“ vom 22.01.2019 von DI Helmut Kuess zeitnah umgesetzt werden. Es ist vorgesehen, eine Fläche von 6.720 m<sup>2</sup> von Freifläche Landwirtschaft (FL) in Bauwohnfläche (BW) bzw. Freihaltefläche (FF) umzuwidmen. Die umzuwidmende Fläche setzt sich zusammen aus den Bauflächen 1 – 6 (BW), aus der Erschließungsfläche 7 (BW) und der Freifläche 8 (FF) gemäß dem vorliegenden Bebauungskonzept. Die Bebauung soll mit größtem Augenmaß im Hinblick auf die Baunutzungs- und Geschöszahl und unter den Vorgaben des genannten Konzeptes erfolgen.

Die Gemeinde wird zudem verbindliche Richtlinien für die Vergabe der Baugrundstücke bzw. Wohnungen erstellen. Ebenso werden Gestaltungsrichtlinien und energetische Vorgaben im Einklang mit der vorliegenden Entwicklungsstudie bzw. mit dem 2017 beschlossenen Energieleitbild erstellt.

Es werden auf Antrag des Vorsitzenden folgende Beschlüsse einstimmig gefasst:

B.1) Das Auflageverfahren gemäß § 21 RPG zur Änderung des Flächenwidmungsplanes auf Basis der planlichen Darstellung der „Ortsbaulichen Entwicklungsstudie Areal Falz“ vom 22.01.2019 von DI Helmut Kuess und des vorliegenden Verordnungsentwurfes soll umgehend starten. Aus dem Gst-Nr. 2473 soll die dargestellte Teilfläche von 6.275 m<sup>2</sup> von bisher FL in BW umgewidmet werden. Aus demselben Grundstück soll eine Teilfläche von 445 m<sup>2</sup> von bisher FL in FF umgewidmet werden.

Gemäß § 12 Abs. 4 RPG wird auf die oben bezeichneten Flächen eine Frist von sieben Jahren und die Folgewidmung Bauerwartungsfläche Wohngebiet (BW) ersichtlich gemacht.

B.2) Für die entstehenden Baugrundstücke werden folgende Normen festgelegt und der Entwurf einer Verordnung gem. § 23 RPG Abs 1 beschlossen:

Baugrundstück 1 mit einer Fläche von 1485 m<sup>2</sup>: Mehrfamilienhaus, BNZ 50 - 60, 3 Geschoße  
Baugrundstück 2 mit einer Fläche von 1355 m<sup>2</sup>: Mehrfamilienhaus, BNZ 50 - 60, 3 Geschoße  
Baugrundstück 3 mit einer Fläche von 1155 m<sup>2</sup>: Mehrfamilienhaus, BNZ 50 - 60, 3 Geschoße  
Baugrundstück 4 mit einer Fläche von 590 m<sup>2</sup>: Einfamilienhaus, BNZ 30 - 40, 2 Geschoße  
Baugrundstück 5 mit einer Fläche von 770 m<sup>2</sup>: Doppelwohnhaus, BNZ 30 - 40, 2 Geschoße  
Baugrundstück 6 mit einer Fläche von 620 m<sup>2</sup>: Einfamilienwohnhaus, BNZ 30 - 40, 2 Geschoße

## **5. Beschlussfassung über den Kauf des Baugrundstückes Gst. Nr. 1384/1.**

Anknüpfend an den Beschluss vom 02.09.2019 (TOP 8 – nichtöffentliche Sitzung) werden jene nachverhandelten Punkte des Vertrages erläutert, die Verpflichtungen der Gemeinde enthalten. GR Elmar Fink möchte, dass das Ankerrecht in das beim Verkäufer verbleibende Grundstück in einer Zusatzvereinbarung geregelt wird.

GV Peter Haimerl legt Wert auf die Feststellung, dass es sich bei der kaufgegenständlichen Fläche um Baukerngebiet (BK) handelt und bei allfälliger Verwertung kein Szenario nach dem RPG zu befürchten sein wird. GR Margit Fäßler sieht die Kauffläche als „Dorfwiese“, wobei die bauliche Verwertung nachrangig sei.

Es wird einstimmig beschlossen, das im Vermessungsplan GZ 2664B-16 neu entstehende Grundstück Nr 1384/1 KG Sulzberg mit einer Fläche von 1.302 m<sup>2</sup> gemäß dem vorliegenden Entwurf des Kaufvertrages zum Preis von 677.040 Euro von Thomas Wörndle zu kaufen. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Vertrag zu finalisieren.

## **6. Tauschvertrag zwischen Thomas Wörndle und Gemeinde Sulzberg Immobilienverwaltungs-GmbH&Co. KG. (Beschluss)**

Der im Entwurf vorliegende Tauschvertrag zwischen Thomas Wörndle und Gemeinde Sulzberg Immobilienverwaltungs- GmbH&Co. KG wird einstimmig angenommen und der Bürgermeister mit der Finalisierung beauftragt. In diesem Vertrag werden Grenzverläufe aufgrund der Vermessungsurkunde der Ender Vermessung ZT GmbH vom 4.6.2019, GZ 2664B-16, (siehe TOP 5) im Tauschweg bereinigt.

## **7. Finanzierung für den Grundstückskauf TOP 5 (Darlehensvergabe)**

Zur Finanzierung des unter TOP 5 beschlossenen Grundstückskaufes liegen zwei Angebote (Hypo Vorarlberg, Raiba Weissachtal) vor.

Es wird einstimmig beschlossen ein Darlehen bei der Hypo Vorarlberg in einer Höhe von 550.000 Euro zu folgenden Bedingungen aufzunehmen: 20 Jahre Laufzeit, 15 Jahre Fixzinsatz 0,907 %.

## **8. Nachtragsvoranschlag 2019 (Beschluss)**

Die Finanzierung des unter TOP 5 beschlossenen Grundstückskaufes kann nicht im laufenden Haushalt untergebracht werden. Es war daher ein Nachtragsvoranschlag über Mehrausgaben von 721.400 zu erstellen, die sich aus der Entnahme aus der Haushaltsausgleichsrücklage (171.400 Euro) und einer Darlehensaufnahme (550.000 Euro) zusammensetzen. Auf Antrag des Bürgermeisters wird der Nachtragsvoranschlag 2019 einstimmig beschlossen.

## **9. Berichte des Bürgermeisters**

\_\_Bei der Nationalratswahl 2019 lag die Wahlbeteiligung in Sulzberg einmal mehr im absoluten Spitzenfeld. Ein Dank geht an die Mitglieder der Wahlkommission und an die Wahlhelfer.

\_\_Der Güterweg Stockreute-Höllmoos ist fertiggestellt und asphaltiert. Die Kosten belaufen sich auf ca 500.000 Euro.

\_\_Die Endabrechnung der Sanierung des Güterweges Holderegg-Mühnen mit Kosten von 793.387 Euro liegt vor. Die beschlossene Förderung kann gewährt werden.

\_\_Ein Blick auf den Zustand des gesamten 50 km umfassenden ländlichen Wegenetzes zeigt einen guten Ausbaustand. In der laufenden Periode wurden folgende Güterwege erneuert: Schützen, Holderegg-Mühnen, Stockreute-Höllmoos, Trabern-Langstein, Bröger und Müselbach. Derzeit ist bei keinem Güterweg dringender Handlungsbedarf. Auch die Gemeindestraßen sind in gutem Zustand.

\_\_Für das Kanalprojekt Hüttenbühl ist die wasserrechtliche Bewilligung eingetroffen. Die Fa. Moosbrugger wird den Auftrag zeitnah umsetzen.

\_\_Beim Trinkwasserverbund Thal-Doren ist die Verbindung hergestellt. Doren kann bereits Wasser beziehen.

\_\_Hauptthema bei der Generalversammlung der Gemeindefinanzverwaltung war die Betrugsaffäre. Die Buchhalterin ist verurteilt. Vom Geschäftsführer hat man sich getrennt. Untersuchungen laufen in mehrere Richtungen. Schadenersatzansprüche sind angemeldet. Bekanntlich ist ein Schaden über 3 Mio Euro entstanden.

\_\_Die erste Planung zur Kindergarten-Erweiterung wurde revidiert. Es besteht Konsens, dass die kommunale Kinderbetreuung mittelfristig eine gesamtheitliche Lösung braucht. Daher soll nun eine Minimalvariante mit einem zusätzlichen Gruppenraum ohne massiven Eingriff in die Gebäudehülle umgesetzt werden. Zu den bevorstehenden Detailplanungsgesprächen wird Helene Blank als Vorsitzende von familieplus beigezogen.

\_\_Der Jahresabschluss der PSG zeigt eine Bilanzsumme von 652.000 Euro. Das Jahr 2018 schlägt mit einem Bilanzgewinn von 79.000 Euro zu Buche.

\_\_Beim Alten Pfarrhof wurden die einzelnen Gewerke ausgeschrieben. Baubeginn Feb/März 2020. Der Schützenkompanie wurde ein Raum im Dachboden für Vereinsutensilien zugesagt.

\_\_Bei der Jungbürgerfeier der Jahrgänge 2000 und 2001 haben 21 von 34 Jugendliche teilgenommen. Die Festrednerin Martina Rüscher konnte begeistern. Ein Dank geht an Pfarrer Peter Loretz und an die Kollegen vom Gemeindevorstand.

\_\_Das e5-Team hat bei der kürzlichen Klausurtagung die Begegnungszone Wolfurt besichtigt und die Aktivitäten für das kommende Arbeitsjahr geordnet.

## 10. Berichte und Allfälliges.

\_\_GR Elmar Fink berichtet in Sachen Mobilitätskonzept über einen Workshop mit den direkt Betroffenen im Dorfzentrum zum Thema Parkmanagement. Es gab klare Stellungnahmen von den Beteiligten. Die nächste Runde ist die Bürgerbeteiligung mit Termin am 16.10.2019 im Laurenzisaal mit offener Ergebnispräsentation. Alle Bürgerinnen und Bürger werden gebeten, sich nochmals einzubringen

\_\_GV Christian Giselbrecht berichtet über die Sitzung des Tourismusausschusses und von einem neuen Projekt, das von GR Margit Fäßler initiiert wurde. Es geht um die Wiederbelebung des Platzes bei der ehemaligen Wassertrete.

\_\_Termine: 2.11.19 Ausflug der Gemeindevertretung mit Blick auf die Begegnungszone Mittelberg,  
Nächste GV-Sitzung: 11. oder 18.11.2019 in Thal

Ende der Sitzung: 22.30 Uhr

Der Schriftführer:

(Erwin Steurer)

Der Vorsitzende:

(Bgm. Helmut Blank)