

# Verhandlungsschrift

über die am Donnerstag, den 01. Juli 2004, um 18.30 Uhr, im Anschluss an die öffentliche Bürgerfragestunde, im Sitzungssaal des Rathauses stattgefundene öffentliche 29. Sitzung der Stadtvertretung BLUDENZ.

## Anwesende:

### Der Vorsitzende:

Bürgermeister Dr. Othmar KRAFT

### Die Stadtvertreter:

Josef KATZENMAYER

Heinz-Peter RITTER

Ingeborg NAIER

Dr. Thomas LINS

Johann Georg SEEBERGER

Gerhard KRUMP

Alexander PLAKOLM

Alexander GEBHART

Edmund JENNY

Gunnar WITTING

DI Günther PIRCHER

Christine FRÖHLICH

Norbert LORÜNSER

Kurt DREHER

Wolfgang WEISS

Mag. Karin FRITZ

Dr. Fritz MILLER

Erwin SPERGER

Elmar STURM

DI Dr. Bernd ANGERER

Richard FÖGER

Bernd ATZMÜLLER

### Die Ersatzmitglieder:

Mag. Erwin FENKART

Hermann NEYER  
Franz BURTSCHER  
Rainer SANDHOLZER  
Arthur TAGWERKER  
Helmut TSCHANN  
Gustav FILE  
Gertrud FISCHL  
Walter KHÜNY  
Engelbert UTTENTHALER

**Entschuldigt:**

**Die Stadtvertreter:**

Raimund BERTSCH  
Josef GATT  
Mag. Elmar BUDA  
Monika BAUR  
Dieter KOHLER  
Rudolf ZEIF  
Walter HÄMMERLE  
Josef GASSNER  
Peter OSTI  
Peter SCHNEIDER

**Die Ersatzmitglieder:**

Silvia COMPLOJ  
Kurt MUTHER  
Ingeborg WALCH  
Ing. Thomas MALLIN  
Markus FEUERSTEIN  
Martin BITSCHNAU  
Lambert KAPFERER  
Mag. Peter SPANNRING  
LAbg. Olga PIRCHER  
Günter BURTSCHER  
Petra GASPERI  
Werner STENECH  
Erich RAITMAIR

Andreas RIETZLER

Gerd DROLLE

Reinhard TRAXL

Rita HALBEIS

**Der Schriftführer:**

Dr. Erwin KOSITZ.

Vor Eingang in die Tagesordnung legen die Ersatz-Stadtvertreter Gertrud FISCHL und Walter KHÜNY vor dem Bürgermeister das Gelöbnis gemäß § 37 GG ab.

Weiters wird vor Eingang in die Tagesordnung mit Zustimmung der Stadtvertretung vom Vorsitzenden der Tagesordnungspunkt

**Neuverlegung L 190; Stellungnahme**

abgesetzt; weiters wird mit Zustimmung der Stadtvertretung vom Vorsitzenden der Tagesordnungspunkt

**Änderung Flächenwidmungsplan:**

**Teilfläche der Gst.Nr. 1132/3 in Freifläche Sondergebiet-Pfadfinder**

**(Pfadfindergruppe Bludenz Hl. Kreuz – St. Agnes)**

in die Tagesordnung aufgenommen, sodass diese lautet:

**Tagesordnung**

1. Genehmigung der Verhandlungsschrift der 28. Sitzung vom 29. April 2004;
2. Berichte:  
Volksschule Bings – Erweiterungsbau; Baukosten
3. Behandlung der Niederschrift der 16. Sitzung des Prüfungsausschusses vom 01. Juni 2004;
4. Behandlung der Niederschrift der 17. Sitzung des Prüfungsausschusses vom 15. Juni 2004;
5. Rechnungsabschluss 2003;

6. Sozialzentrum „Haus Bludenz“;  
Baurechtsvertrag (Sozialzentrum),  
Betriebspachtvertrag,  
Option zum Abschluss eines Baurechtsvertrages (heimgebundene  
Wohnungen, Tiefgarage)  
Option zum Erwerb eines Geschäftsanteiles
7. Jugendrahmenplanung;
8. Darlehensaufnahme durch die Stadt Bludenz Immobilien KEG:  
Sanierung Wichnerhauptschule, 3. Bauetappe;
9. Musikschulgebühren;
10. Kindergartenbeiträge;
11. Altenheim und Pflegeheim;  
Abänderung Heimverträge
12. Hundeverordnung;
13. Tilgungsaussetzung hinsichtlich Kredithaftung gegenüber Siegfried Burtscher  
(MEZZO);
14. Antrag von Stadtvertreter Hansjörg Seeberger et.al.:  
Zweckwidmung der Kraftwerkseinnahmen  
für die Außerbrazer Bevölkerung
15. Antrag von Stadtrat DI Günther Pircher et.al.:  
Neudefinierung des Aufgabenbereiches der Ortsvorsteher
16. Änderung Flächenwidmungsplan:  
Teilflächen der Gst.Nr. 1132/3 in Freifläche Sondergebiet Pfadfinder  
und Freifläche Freihaltegebiet  
(Pfadfindergruppe Bludenz Hl. Kreuz – St. Agnes)
17. Allfälliges.

Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit der ordnungsgemäß eingeladenen Stadtvertretung fest und erklärt die Sitzung für eröffnet; anwesend sind 23 Stadtvertreter und 10 Ersatzmitglieder.

**Berichte, Anträge und Beschlüsse :**

**Zu 1.:**

**Genehmigung der Verhandlungsschrift der 28. Sitzung vom 29. April 2004**

Die Verhandlungsschrift über die 28. Sitzung der Stadtvertretung vom 29. April 2004 wird genehmigt.

**Zu 2.:**

**Berichte:**

**Volksschule Bings – Erweiterungsbau; Baukosten**

Die Stadtvertretung nimmt zur Kenntnis, dass die Baukosten für den Erweiterungsbau der Volksschule Bings rd. EUR 24.000,-- unter dem vorgegebenen Kostenrahmen von EUR 1.162.000,-- liegen.

**Zu 3.:**

**Behandlung der Niederschrift der 16. Sitzung des Prüfungsausschusses vom 01. Juni 2004**

Stadtvertreter Föger trägt auszugsweise die Niederschrift der 16. Sitzung des Prüfungsausschusses vom 01. Juni 2004 vor.

**Zu 4.:**

**Behandlung der Niederschrift der 17. Sitzung des Prüfungsausschusses vom 15. Juni 2004**

Stadtvertreter Föger trägt auszugsweise die Niederschrift der 17. Sitzung des Prüfungsausschusses vom 15. Juni 2004 vor.

**Zu 5.:**

## **Rechnungsabschluss 2003**

Finanzreferent Stadtrat Heinz-Peter Ritter erläutert die wesentlichen Ergebnisse des Rechnungsabschlusses 2003.

Der Rechnungsabschluss schließt mit

### **EINNAHMEN**

<b>in der Erfolgsgebarung</b>	<b>EUR 31.743.051,08</b>	
<b>in der Vermögensgebarung</b>	<b><u>EUR 9.861.572,10</u></b>	
<b>G e s a m t</b>		<b>EUR 41.604.623,18</b>

### **und mit AUSGABEN**

<b>in der Erfolgsgebarung</b>	<b>EUR 29.266.592,84</b>	
<b>in der Vermögensgebarung</b>	<b><u>EUR 12.338.030,34</u></b>	
<b>G e s a m t</b>		<b>EUR 41.604.623,18.</b>

ab.

Die Gesamtverschuldung der Stadt Bludenz inkl. Leasing und ausgegliederte Betriebe beträgt zum 31.12.2003 EUR 25.772.237,06 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 543.773,03 verringert. Bei 14.659 Einwohnern (lt. Verwaltungszählung vom 31.12.2003) ergibt dies eine Pro-Kopf-Verschuldung von EUR 1.758,-- (Vorjahr: EUR 1.810,--).

Die Investitionen im Stadthaushalt betragen EUR 6.237.264,64, zudem wurden über die „Stadt Bludenz Immobilien KEG“ EUR 3.497.106,93 investiert.

Der Prüfungsausschuss hat am 15. Juni 2004 den Rechnungsabschluss, den Vermögensnachweis und die Gebarung der Stadt Bludenz im Jahre 2003 auf ihre ziffernmäßige Richtigkeit und auf die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften (auf Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit) überprüft.

Der Rechnungsabschluss 2003 wird von der Stadtvertretung mehrheitlich mit 17 Stimmen (16 Gegenstimmen: SPÖ, OLB) beschlossen.

**Zu 6.:**

**Sozialzentrum „Haus Bludenz“**

**Baurechtsvertrag (Sozialzentrum)**

**Betriebspachtvertrag,**

**Option zum Abschluss eines Baurechtsvertrages (heimgebundene  
Wohnungen, Tiefgarage**

**Option zum Erwerb eines Geschäftsanteiles**

Die Stadtvertretung Bludenz hat in ihrer Sitzung vom 29.04.2004 unter Punkt 3 den folgenden Beschluss gefasst:

*Das Sozialzentrum Haus Bludenz soll, möglicherweise ergänzt um eine Tiefgarage, nach Durchführung eines geladenen Architektenwettbewerbes (Jury-Teilnahme der Stadt), durch einen privaten Träger auf eigenes Risiko errichtet und betrieben werden. Der Stadt Bludenz ist maßgeblicher Einfluss auf Errichtung und Betrieb einzuräumen. Die allfällige Rückübertragung der Einrichtung in Eigentum und Betriebsführung durch die Stadt Bludenz ist vertraglich sicherzustellen.*

*Im Bereich der Liegenschaft des Sozialzentrums sind die im Funktionen- und Raumprogramm vorgesehenen 12 Wohnungen für betreutes Wohnen mit zu errichten. ...*

*Mit der SeneCura ist in Vertragsverhandlungen einzutreten mit der Maßgabe, dass die Stadt Bludenz die Liegenschaft im Baurecht für einen Zeitraum von fünfzig Jahren zur Verfügung stellt, die SeneCura das Sozialzentrum errichtet und das Pflegeheim sowie allfällige Zusatzeinrichtungen (Kindergarten, Cafeteria) betreibt; Räumlichkeiten für Mohi, Krankenpflegeverein, Seniorenverbände u.a. zur Verfügung stellt; die bestehenden Einrichtungen Altenheim und Pflegestation werden im Wege eines Betriebspachtvertrages übernommen. Die nähere Zusammenarbeit zwischen der Stadt Bludenz und der SeneCura ist in einer Vereinbarung über den Heimbetrieb geregelt, in welcher dem von der Stadt*

*Bludenz mehrheitlich zu besetzenden Beirat maßgebliche Mitbestimmungsrechte eingeräumt sind.*

Die Umsetzung des Beschlusses erfolgt in drei Verträgen und im Erwerb eines Geschäftsanteiles an der zu gründenden SeneCura Sozialzentrum Haus Bludenz gemeinnützige GmbH.

## **1. Baurechtsvertrag**

über die Liegenschaft, auf welcher das Sozialzentrum Haus Bludenz errichtet und betrieben wird, d.s. die Gst.Nrn. 913/1, 914/1, 914/2, 914/3, 915/1 sowie die Gst.Nrn. 3592/2, 4/1, 4/2 und 3517, GB Bludenz. Das Baurecht wird für einen Zeitraum von 50 Jahren eingeräumt. Für den Zeitraum bis zum 31.12.2036 (d.s. 33 Jahre) wird nur ein symbolischer Baurechtszins von EUR 1,-- verrechnet, anschließend ein angemessener Baurechtszins vom Wert der Immobilie.

Es besteht Betriebspflicht.

Die im Funktionen- und Raumprogramm bestimmten Nebenflächen zur Sicherstellung der Sozialzentrumsfunktion werden miterrichtet und der Stadt Bludenz bzw. den jeweiligen Nutzern zur Verfügung gestellt.

Der Baurechtsvertrag kann vorzeitig begründet beendet werden, insbesondere wenn Betreuungsstandard und Pflegequalität nicht erfüllt werden.

Bei Beendigung des Baurechtsvertrages muss die Stadt Bludenz den Restbuchwert, gekürzt um den aus öffentlichen Mitteln finanzierten Teilwert, ablösen.

## **2. Betriebspachtvertrag**

Die SeneCura pachtet die Betriebe Pflegeheim und Altenheim der Stadt Bludenz, legt diese beiden Einrichtungen nach betriebsfähiger Fertigstellung des neuen Sozialzentrums zusammen und führt sie in diesem als Pflegeheim fort. Der Pachtzins beträgt EUR 1.000,-- pro Jahr.

Die Bediensteten werden mit allen Rechten und Pflichten übernommen. Außerdem wird die SeneCura den Bediensteten eine einzelvertragliche Übernahme und die Stadt Bludenz den Bediensteten die Beendigung des Dienstverhältnisses im Einvernehmen unter Zahlung der Abfertigungsansprüche anbieten.

Dem Bürgermeister der Stadt Bludenz steht im Konfliktfall das Entscheidungsrecht über die Heimaufnahme zu.

Als Aufsichtsorgan der Stadt Bludenz und Instrument der Qualitätssicherung wird ein Beirat mit umfassenden Befugnissen eingerichtet. In diesem Beirat besitzen die von der Stadt Bludenz nominierten Mitglieder die Mehrheit.

Der Betriebspachtvertrag endet vertragsmäßig oder auch vorzeitig mit dem Baurechtsvertrag. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der dann bestehende Betrieb des Sozialzentrums Haus Bludenz an die Stadt Bludenz zurückzuübertragen und von der Stadt zurückzuübernehmen und zwar analog den Bestimmungen betreffend die Betriebsübergabe und Betriebsübernahme.

### **3. Option zum Abschluss eines Baurechtsvertrages**

für die zwölf heimgebundenen Wohnungen und die Tiefgarage.

Hinsichtlich der Tiefgarage wird eine Zusammenarbeit mit dem Land Vorarlberg für das Landeskrankenhaus und die Bezirkshauptmannschaft Bludenz angestrebt.

Die heimgebundenen Wohnungen werden von der SeneCura oder mit Zustimmung der Stadt Bludenz einem Dritten errichtet und vermietet. Das Mietentgelt darf den jeweils gültigen Tarif für gemeinnützigen Wohnbau (derzeit EUR 5,82 netto pro m<sup>2</sup>) um höchstens 15 v.H. überschreiten. Der Stadt Bludenz steht ein Zuweisungsrecht bzw. Vorschlagsrecht für den Abschluss der Mietverträge zu.

Im Hinblick auf die mit den heimgebundenen Wohnungen verfolgten sozialpolitischen Ziele wird für den Liegenschaftsteil, der für die heimgebundenen Wohnungen verwen-

det wird, der Baurechtszins von marktüblichen EUR 8,-- pro m<sup>2</sup> und Jahr auf EUR 6,-- pro m<sup>2</sup> und Jahr reduziert.

#### **4. Erhalt der Gemeinnützigkeit**

Die SeneCura Kliniken- und Heimebetriebs GmbH, Wien, errichtet mit Sitz in Bludenz die SeneCura Sozialzentrum Haus Bludenz gemeinnützige GmbH. Sie tritt überdies den Verpflichtungen ihrer Tochter aus dem Betriebspachtvertrag als Schuldnerin bei. Es ist sicherzustellen, dass aus allfälligen Überschüssen Rücklagen gebildet werden, die entweder reinvestiert oder zur Optimierung des laufenden Heimbetriebes verwendet werden.

Zur Sicherstellung dieses Werterhaltes vor Ort räumt die SeneCura Kliniken- und Heimebetriebs-GmbH, Wien, der Stadt Bludenz die Option auf den Erwerb eines Geschäftsanteiles von EUR 350,--, d.i. 1 v.H. des Stammkapitals von EUR 35.000,-- der SeneCura Sozialzentrum Haus Bludenz gemeinnützige GmbH ein. Dabei wird im Gesellschaftsvertrag sichergestellt, dass über die Erfordernisse des Heimbetriebes hinausgehende Management- oder Beraterentgelte an Gesellschafter mit einer höheren Honorarsumme als 6 v.H. des Umsatzes der Gesellschaft p.a., ausgenommen davon das Baumanagement, sowie alle Maßnahmen, die die Aufrechterhaltung der Liquidität des Unternehmens im Sinne der handelsrechtlichen Vorschriften oder die Aufrechterhaltung der Gemeinnützigkeit gefährden können, eines einstimmigen Gesellschafterbeschlusses bedürfen.

Der Antrag von Stadtrat Dr. Thomas Lins auf Abhaltung eines geladenen Architektenwettbewerbes für den Bau des Sozialzentrums bleibt mit 13 Stimmen (20 Gegenstimmen) in der Minderheit.

Stadtvertreter Erwin Sperger stellt den Antrag, die Stadtvertretung möge beschließen, den Betreiber der geplanten Tiefgarage und die beteiligten Nutzer aufzufordern, ein Mobilitätskonzept zu erstellen mit dem Ziel, die Zahl der geplanten Tiefgaragen-Parkplätze zu reduzieren und damit den motorisierten Individualverkehr auf das Notwendige zu begrenzen.

Den Bediensteten soll durch entsprechende Maßnahmen der Umstieg auf ökologisch sinnvollere Mobilitätsformen schmackhaft gemacht werden. Dieser Antrag bleibt mit 5 Stimmen (28 Gegenstimmen) in der Minderheit.

Über Antrag von Stadtrat DI Günther Pircher wird der Antrag von Erwin Sperger mit 18 Stimmen (15 Gegenstimmen) zur Behandlung an den Verkehrsausschuss zugewiesen.

Die Stadtvertretung beschließt mehrheitlich mit 28 Stimmen (5 Gegenstimmen: OLB), den Baurechtsvertrag, den Betriebspachtvertrag und die Option zum Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der SeneCura Sozialzentrum Haus Bludenz gemeinnützige GmbH, wie unten stehend als Beilagen A bis C angeführt.

Weiters nimmt die Stadtvertretung die Option auf Übertragung eines Geschäftsanteiles an der SeneCura Sozialzentrum Haus Bludenz gemeinnützige GmbH zur Kenntnis. Der Stadtrat wird gemäß § 50 Abs. 3 GG ermächtigt, die Option auszuüben.

## **Beilage A) - BAURECHTSVERTRAG**

### **PRÄAMBEL**

Die Stadt Bludenz und SeneCura regeln auf Grundlage des Beschlusses der Stadtvertretung vom 29. April 2004 mit dem gegenständlichen Baurechtsvertrag die näheren Bestimmungen über die Planung, Finanzierung und Errichtung des Gebäudes für das neue Sozialzentrum „Haus Bludenz“. In einem Betriebspachtvertrag (Vereinbarung über den Heimbetrieb) sind die betrieblichen Punkte, wie Betriebs- und Aufnahmepflicht, Beirat, Mitarbeiter, Betriebsübergang, usw. geregelt. Über jenen Teil der Liegenschaft, auf dem eine Tiefgarage sowie „Betreute Seniorenwohnungen“ errichtet und betrieben werden, wird ein eigener Baurechtsvertrag in Form einer Option abgeschlossen, da hierfür noch die Eigentumsübertragung an der Parkfläche Gst.Nr. 915/2 zu erfolgen hat.

Gemäß der in Form eines Notariatsaktes beschlossenen Vereinbarung zwischen der Stadt Bludenz, der Vorarlberger Krankenhaus-Betriebsgesellschaft und dem Land Vorarlberg vom 12.12.2002 ist in Punkt 2.1 festgelegt: „Sofern für Zwecke des Krankenhausbetriebes

(auch für Nachsorgeeinrichtungen, Parkplätze, etc.) künftig weitere Betriebsflächen benötigt werden, verpflichtet sich die Stadt Bludenz, diese im erforderlichen Umfang im Bereich des bestehenden Krankenhauses Bludenz (sh. insbesondere die in Frage kommenden, im Eigentum der Stadt Bludenz stehenden Grundstücke Gst.Nrn. 913/1, 914/1 und 915/1) unentgeltlich dem Land Vorarlberg oder der Krankenhaus-Betriebsgesellschaft ins Eigentum zu übertragen. Diese Verpflichtung der Stadt Bludenz besteht nur insoweit, als diese Grundstücke bzw. Grundstücksteile nicht für Zwecke der Errichtung eines Sozialzentrums benötigt werden. Die Stadt Bludenz wird jedoch unter Berücksichtigung des genannten Bauvorhabens bemüht sein, ausreichend Erweiterungsflächen für Krankenhauszwecke vorzuhalten.

Die Einräumung dieses Baurechtes ist mit der Erklärung des Landes Vorarlberg und der Krankenhaus-Betriebsgesellschaft mbH auf die Übertragung des Eigentums an den gegenständlichen Liegenschaften zu verzichten, aufschiebend bedingt.

## I.

### **Vertragsgegenstand**

1. Die Stadt Bludenz ist grundbücherliche Eigentümerin der als Standort des künftigen Sozialzentrums bestimmten Gst.Nrn. 913/1, 914/1, 914/2, 914/3, 915/1 sowie Gst.Nrn. 3592/2, 4/1, 4/2 und 3517 GB Bludenz. Diese Liegenschaften sind im beiliegenden Plan des Bauamtes der Stadt Bludenz vom 09.06.2004 farbig ersichtlich gemacht und umfassen eine Gesamtfläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup>.
2. Nach Vorliegen der bewilligungsfähigen Planung für das „Haus Bludenz“, welche im Einvernehmen mit der Stadt Bludenz erfolgt (siehe Pkt. VI./1.), wird für die vertragsgegenständliche Teilfläche gemäß dem zu erstellenden Teilungsplan im notwendigen Ausmaß (ca. 9.000 m<sup>2</sup>) eine eigene Gst.Nr. gebildet und wird hierfür eine eigene Einlagezahl eröffnet.

## II.

### **Baurechtsbestellung**

Die Stadt Bludenz bestellt an der neu gebildeten und unter Pkt. I./2. näher bezeichneten Gst.Nr. ein Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26.04.1912, Reichsgesetzblatt Nr. 86 i.d.g.F., und SeneCura nimmt dieses Baurecht ausdrücklich an. Das Baurecht erstreckt sich auf alle Teile der vertragsgegenständlichen Liegenschaft, unabhängig davon, ob diese für die Bauwerkerrichtung selbst erforderlich sind. Die auf der Liegenschaft bereits bestehenden Gebäude sind Zubehör zur Liegenschaft. SeneCura wird die auf der Liegenschaft befindlichen Bauwerke samt Inventar als Zubehör des Baurechtes nutzen, die bestehenden Gebäude voraussichtlich abbrechen und nach Maßgabe dieser Vereinbarung bzw. des gemäß Pkt. VI./1. zu planenden Projektes, ein neues Sozialzentrum „Haus Bludenz“ auf Grundlage des von der Stadt Bludenz formulierten Funktionen- und Raumprogrammes vom 30.10.2003, errichten, betreiben und erhalten.

Der Zeitpunkt der Betriebsübernahme der bestehenden Betriebe, Pflegeheim und Altersheim richtet sich nach dem zwischen den Vertragsparteien gesondert abzuschließenden Betriebspachtvertrag (Vereinbarung über den Betrieb von Heimen) und ist voraussichtlich der 01. Jänner 2006.

Insoweit durch die geplante Bauführung für das neue Sozialzentrum „Haus Bludenz“ der laufende Betrieb des bestehenden Altersheimes verunmöglicht wird, verpflichtet sich SeneCura für diesen Zeitraum eine entsprechende Ersatzunterkunft im Einvernehmen mit der Stadt Bludenz zu planen und diese in der Detailplanung gemäß Pkt. VI./1. darzustellen. Im Rahmen der technischen Möglichkeiten bzw. einer möglichen Etappierung wird darauf geachtet, dass möglichst viele Bewohner während der Bauzeit im bestehenden Gebäude verbleiben können bzw. dass die Ersatzlösung möglichst kostengünstig gestaltet wird.

Die Stadt Bludenz leistet dafür Gewähr, dass die vertragsgegenständliche und unter Pkt. I./2. näher bezeichneten Liegenschaften zum Zeitpunkt des Baurechtsbeginnes bürgerlich und außerbürgerlich satz- und lastenfrei sind sowie über eine bestehende Zufahrt und Erschließung verfügen; ebenso dass eine Bebauung im beschriebenen Ausmaß nicht

durch denkmalgeschützte oder archäologische Objekte, durch kontaminiertes Erdreich und dergleichen verunmöglicht wird.

### **III.**

#### **Vertragsdauer**

Das Baurecht beginnt vereinbarungsgemäß mit dem auf die beidseitige Unterfertigung dieses Vertrages folgenden Tag und wird für den Zeitraum bis zum 31.12.2054 bestellt. Die Vertragsparteien kommen überein, rechtzeitig vor Ablauf der Vertragsdauer in Verhandlungen über eine einvernehmliche Verlängerung oder den Abschluss eines neuen Bauvertrages einzutreten.

### **IV.**

#### **Bauzins**

Der Bauzins beträgt jährlich EUR 1,-- (ein Euro) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer und ist im Vorhinein auf das von der Stadt Bludenz namhaft gemachte Konto abzugs- und spesenfrei als Bringschuld einzuzahlen.

Ab dem 01.01.2037 wird von der Stadt Bludenz ein neuer wirtschaftlich angemessener Bauzins festgelegt. Von dem festgelegten Bauzins wird der Restbuchwert der, von SeneCura getragenen Nettoinvestitionskosten, d.i. der Investitionsaufwand abzüglich der erhaltenen nicht rückzahlbaren Baukostenzuschüsse, mindernd berücksichtigt. Dabei werden sowohl Investitionen die bis zum 01.01.2037 getätigt wurden und noch nicht getilgt sind als auch ab dem 01.01.2037 getätigte Investitionskosten jeweils zum Restbuchwert berücksichtigt.

SeneCura ist ab dem 01.01.2037 verpflichtet, beabsichtigte Investitionen von mehr als EUR 73.000.- (dreiundsiebzigtausend Euro) – außer bei Gefahr in Verzug – mindestens drei Monate im Vorhinein der Stadt Bludenz schriftlich samt Tilgungsplan bekannt zu geben. Sofern innerhalb von sechs Wochen ab Zustellung kein Einspruch erfolgt, gilt die Investition als akzeptiert. Im Falle eines schriftlichen Einspruches werden die Vertragspartner das Einvernehmen suchen und innert angemessener Frist herstellen.

Sollte SeneCura mit dem ab dem 01.01.2037 neu ermittelten Bauzins nicht einverstanden sein und zwischen den Vertragspartnern über dessen Höhe keine Einigung erzielt werden können, so erfolgt die Festsetzung durch einen unabhängigen von beiden Vertragspartnern nominierten Experten. Sollte über diese Person innerhalb von drei Monaten keine Einigung erzielt werden können, erfolgt die Festlegung durch den in der Sachverständigenliste beim LG Feldkirch alphabetisch an erster Stelle gereihten Sachverständigen für das Bau- und Immobilienwesen. Der Sachverständige hat sich bei der Ermittlung des angemessenen Bauzinses am üblichen Bauzins für Alten- und Pflegeheime / Sozialzentren im Raum Vorarlberg zu orientieren. Grundsätzlich hat der Sachverständige die Bewertung des Bauzinses nicht nach der Nutzung von Stockwerken sondern nach der Anzahl der Quadratmeter der zur Verfügung gestellten Liegenschaft vorzunehmen. Sollten die Vertragspartner auch auf diese Weise keine Einigung erzielen, so ist jeder Vertragspartner berechtigt, gemäß Pkt. IX. dieser Vereinbarung die Zustimmung zur einvernehmlichen Auflösung zu verlangen. Der neu ermittelte Bauzins ist jeweils am Monatsersten nach Festlegung zur Zahlung fällig.

Für den Bauzins wird ausdrücklich eine Wertsicherung gemäß dem vom Amt der Vorarlberger Landesregierung verlautbarten Lebenshaltungskostenindex (2001 = 100) vereinbart. Sollte dieser Index nicht mehr publiziert werden, so tritt an seine Stelle der Index der Verbraucherpreise des Österreichischen Statistischen Zentralamtes in Wien bzw. dessen Nachfolgeindex. Schwankungen bis zum Ausmaß von 3 % bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei einer Anpassung jeweils das volle Ausmaß der Änderung berücksichtigt. Der jeweils angepasste Bauzins bildet die Basis für die Ermittlung der neuen Indexierung. Die erstmalige Anpassung erfolgt mit dem 01.01.2038 auf Basis des Index November 2037.

Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung des Bauzinses sind Verzugs- und Zinseszinsen in Höhe von 10 % p.a. vom rückständigen Betrag zu leisten. Verzug tritt ein, wenn trotz schriftlicher Aufforderung und Setzung einer Nachfrist von einem Monat der Bauzins nicht entrichtet wurde. Aufrechnungen des Bauzinses mit allfälligen Forderungen gegenüber der Stadt Bludenz sind nicht zulässig.

Es wird vereinbart, dass die Verpflichtung zur Entrichtung eines Bauzinses samt Wertsicherung als Reallast ob der zu eröffnenden Baurechtseinlage einverleibt wird.

## V.

### **Besitzübergang**

Die Übergabe und Übernahme der Baurechtsliegenschaft in den tatsächlichen Besitz und Genuss der Baurechtsnehmerin erfolgt mit dem Tag der beiderseits in verbücherungsfähiger Form erfolgten Unterfertigung dieses Baurechtsvertrages. SeneCura ist ab diesem Zeitpunkt auch verpflichtet, sämtliche, auf die Baurechtsliegenschaft und den darauf zu errichtenden Gebäuden entfallenden Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren aus eigenem zu bezahlen bzw. der Stadt Bludenz unverzüglich zu ersetzen.

## VI.

### **Sozialzentrum „Haus Bludenz“**

Die Einräumung des Baurechts erfolgt zur Errichtung und zum Betrieb des Sozialzentrums „Haus Bludenz“. Als Basis für die Führung des Sozialzentrums gilt die zwischen der zwischen den Vertragspartnern abzuschließende Betriebspachtvertrag (Vereinbarung über den Betrieb von Heimen). Diese Vereinbarung bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Zur Erreichung des Vertragszweckes wird SeneCura, unabhängig der von ihr auf eigene Kosten zu besorgenden Bau- und sonstigen behördlichen Bewilligungen, berechtigt und verpflichtet:

1. Spätestens nach dem Ablauf von sechs Monaten nach Unterfertigung dieser Vereinbarung durch die Stadt Bludenz die Detail- und Investitionsplanung für die Errichtung und den Betrieb des Sozialzentrums „Haus Bludenz“ – gemeinsam mit dem Beirat oder einer eigens gebildeten Arbeitsgruppe - auszuarbeiten und dem Stadtrat bzw. der vom Stadtrat eingesetzten Arbeitsgruppe zu präsentieren. Das Einvernehmen im Sinne von Pkt. I. 2. Absatz gilt als hergestellt, wenn die Planung im Sinne des § 23 BauG unter Mitwirkung des Gestaltungsbeirates der Stadt Bludenz und des Stadtplaners als

genehmigungsfähig festgestellt ist.

Im Hinblick auf die zu erlangenden Fördermittel wird festgestellt, dass nach den derzeitigen Richtlinien insbesondere nachstehende Beträge in Aussicht genommen werden:

- a) Bedarfszuweisungen des Landes in Höhe von 25 % der anerkannten Baukosten
  - b) Beiträge bzw. Bedarfszuweisungen für Chronisch-Krankenstationen in Höhe von 30 % bis maximal EUR 21.802,-- pro geschaffenen Pflegebett
  - c) Annuitätenzuschüsse gemäß Wohnbauförderungsrichtlinien Stand Dezember 2003.
2. Nach Vorliegen einer rechtsverbindlichen Zusicherung der in Aussicht genommenen Förderungen, unverzüglich auf eigene Kosten und Gefahr mit der Realisierung des Projektes zu beginnen. Heimische Unternehmen sind bei der Vergabe von Lieferungen und Leistungen – soweit dies die gesetzlichen Bestimmungen zulassen – zu bevorzugen.
  3. Das Neubauvorhaben so rasch wie möglich abzuschließen, sofern die erforderlichen Bewilligungen, insbesondere eine rechtskräftige Bau- und allfällige spitalsbehördliche Bewilligung und die Förderungszusagen des Landes schriftlich vorliegen.

Folgende Neubaupläne werden - nach einvernehmlicher Maßgabe in der angeführten Detail- und Investitionsplanung - für Nutzungen der Stadt Bludenz bzw. für Einrichtungen / Vereine, die in der Stadt Bludenz tätig sind, geplant und errichtet:

- Kindertagesstätte, d.h. öffentlich zugänglicher Betriebskindergarten
- Multifunktionaler Veranstaltungsraum
- Bastelwerkstätte für Senioren und Heimbewohner/-innen
- Anlauf- und Beratungsstelle
- Stützpunkt Hauskrankenpflege
- Stützpunkt Familienhilfe
- Stützpunkt mobile Hilfsdienste
- Mütterberatung

- Clubraum für Seniorenverbände.

Bis zum Umfang von ca. 400 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche werden diese Flächen von SeneCura finanziert und somit unentgeltlich bereit gestellt; darüber hinausgehende Flächen werden dem jeweiligen Nutzer bzw. der Stadt Bludenz auf jeweiliger Mietbasis zur Verfügung gestellt, wobei sich das Mietentgelt bzw. der Baukostenzuschuss lediglich nach dem Nettoschuldendienst der Investitionskosten, d.h. Errichtungskosten abzüglich erhaltene Förderungen, orientiert und maximal dem Tarif für gemeinnützigen Wohnbau, dzt. EUR 5,82 (netto), beträgt. Im Hinblick auf die spätere Renovierung wird nach Abzahlung der heutigen Investition, somit nach ca. 25 Jahren ein neuer, angemessener Mietzins vereinbart.

Alle Nutzungen im Sozialzentrum müssen mit der Hausordnung bzw. mit dem Zweck des Hauses als Pflege- und Seniorenwohnheim übereinstimmen.

4. Weiters ist SeneCura verpflichtet den Betrieb des Sozialzentrums nach Maßgabe des Betriebspachtvertrages (Vereinbarung über den Heimbetrieb) während der gesamten Dauer des Baurechtsvertrages aufrecht zu halten,
5. das Gebäude während der Dauer des Baurechtes in einem guten Zustand zu erhalten und - bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung – die auf den vertragsgegenständlichen Liegenschaften neu errichteten Gebäude (Sozialzentrum) zu versichern. Mit der Versicherungssumme muss die Wiederherstellung des Gebäudes im vorherigen Zustand gewährleistet sein.

Die Versicherungssumme und alle sonstigen Entschädigungen sind ausschließlich zum Wiederaufbau zu verwenden, es sei denn, dass eine einvernehmliche vorzeitige Auflösung gemäß Pkt. VIII dieser Vereinbarung zustande kommt.

6. Im Hinblick auf die für die Errichtung einzusetzenden Fördermittel verpflichtet sich SeneCura:

- Sofern die Anwendung verpflichtend ist: Zur Einhaltung des Bundesvergabegesetzes bei der Vergabe von Lieferung und Leistungen im Rahmen des Neubaus.
- Zur Gewährung eines Einschau- und Prüfungsrechtes in sämtliche Unterlagen der Bauabwicklung durch den Landesrechnungshof.
- Auf die Inanspruchnahme einer allfälligen Abgangsdeckung der Stadt Bludenz (analog nach dem Spitalbeitragsgesetz) zu verzichten.
- Bei der Kalkulation der Pflegegebühren (auf Basis Vollkostendeckung) die verlorenen, d.h. nicht rückzahlbaren Zuschüsse (Investitionsbeiträge der Gemeinde, Strukturreformmittel und sonstige Zuschüsse) von den Investitionskosten in Abzug zu bringen.

Es wird festgestellt, dass gemäß den Förderrichtlinien des Landes Vorarlberg Bedarfszuweisungen nur gegenüber Gemeinden gewährt werden, die einen entsprechenden Gemeindefaufwand nachweisen. Die Stadt Bludenz verpflichtet sich, die Fördermittel, welche von ihr selbst zu beantragen sind, jeweils unverzüglich zu beantragen, wie sie ihr vom Förderungsgeber (Land) gewährt werden bzw. bei Auszahlung unmittelbar an SeneCura zu überbinden bzw. weiterzuleiten.

## **VII.**

### **Beschränkungen und Vorkaufsrecht**

Jede gänzliche oder teilweise entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Vertragsgegenstandes an Dritte bedarf der Zustimmung der Stadt Bludenz, insbesondere gilt dies für den Fall der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung des Baurechtes.

SeneCura räumt der Stadt Bludenz gemäß der §§ 1072 ff i.V.m. § 1078 ABGB hinsichtlich des mittels gegenständlicher Urkunde begründeten Baurechtes das Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten ein, mit der Maßgabe, dass im Vorkaufsfall anstelle des gebotenen Kaufpreises, von der Stadt Bludenz lediglich eine Ablöse gemäß Pkt. IX. dieser Vereinbarung zu entrichten ist. Die Stadt Bludenz nimmt diese Rechtseinräumung zur Kenntnis und an.

Umgekehrt räumt die Stadt Bludenz SeneCura gemäß der §§ 1072 ff i.V.m. § 1078 ABGB das Vorkaufsrecht an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft für alle Veräußerungsarten ein. SeneCura nimmt diese Rechtseinräumung zur Kenntnis und an.

Die Baurechtseinlage ist nur für Kreditverbindlichkeiten, die zur Errichtung, Instandsetzung, Verbesserung oder zum Umbau dienen, maximal bis 75 % des Verkehrswertes des Gebäudes zu belasten bzw. sind Belastungen in einem dem entsprechenden Ausmaß zu halten.

## **VIII.**

### **Beendigung**

In nachstehenden Fällen verpflichtet sich SeneCura auf Wunsch der Stadt Bludenz in die einvernehmliche Auflösung des vereinbarten Baurechtsverhältnisses bzw. die Rückübertragung und Löschung des Baurechtes unverzüglich einzuwilligen:

- wenn die Baurechtsnehmerin trotz schriftlicher Aufforderung mittels eingeschriebenem Brief mit der Entrichtung des vereinbarten Bauzinses durch zwei aufeinander folgende Jahre im Rückstand ist;
- wenn über das Vermögen der Baurechtsnehmerin der Konkurs droht, eröffnet wird oder mangels Kostendeckung oder Gläubigermehrheit abgewiesen wird;
- wenn aus dem Verschulden der Baurechtsnehmerin Umstände auftreten, welche die ordnungsgemäße Sicherstellung des Vertragszweckes nicht oder nicht mehr gewährleisten;
- wenn der gemäß Betriebspachtvertrag (Vereinbarung über den Heimbetrieb) eingerichtete Beirat an zwei aufeinander folgenden Jahren festgestellt hat, dass die Bestimmungen dieses Vertrages oder der Vereinbarung über den Heimbetrieb nicht erfüllt wurden.
- wenn auch ohne Feststellung des Beirates wesentliche Bestimmungen der genannten Vereinbarung, insbesondere der Betreuungsstandard und die Pflegequalität trotz schriftlicher Mahnung wiederholt nicht erfüllt werden.

In nachstehenden Fällen verpflichtet sich die Stadt Bludenz auf Wunsch von SeneCura in die einvernehmliche Auflösung des vereinbarten Baurechtsverhältnisses bzw. die Rückübertragung und Löschung des Baurechtes unverzüglich einzuwilligen:

- wenn die vom Land Vorarlberg der Stadt Bludenz oder SeneCura in Aussicht gestellten Fördermittel, insbesondere die „Besonderen Bedarfszuweisungen“ und die Beiträge zur Errichtung von Sonderstationen für Chronischkranke sowie die Annuitätenzuschüsse zu einem Baudarlehen nicht spätestens innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Baubewilligung verbindlich zugesichert wurden.
- wenn der Betriebspachtvertrag (Vereinbarung über den Heimbetrieb) aufgelöst wird.
- wenn die erforderlichen behördlichen Bewilligungen für den Umbau- bzw. die Errichtung des Sozialzentrums Bludenz bzw. für die Führung dieses Sozialzentrums bis längstens innerhalb drei Jahren ab Einreichung nicht erteilt werden, es sei denn eine Nichterteilung erfolgt aus Gründen, die von der Baurechtsnehmerin zu verantworten sind.

In diesen Fällen stehen der Stadt Bludenz keine wie immer gearteten Schadenersatzansprüche und keinerlei sonstige Ansprüche gegen die Baurechtsnehmerin zu. Diese kann ihrerseits keinerlei Ansprüche, gleich welcher Art, insbesondere keine Ansprüche auf Grund von frustrierten Aufwendungen etc. gegen die Stadt Bludenz geltend machen, ausgenommen der unter Pkt. IX. dieser Vereinbarung getroffene Regelung über die Ablöse bei vorzeitiger Auflösung.

## **IX.**

### **Ablöse Bauwert**

Mit Beendigung des Baurechtes gehen die auf der Baurechtsliegenschaft vorhandenen und verbesserten bzw. neu errichteten Gebäude inkl. allfälliger Umbaumaßnahmen samt tatsächlichem und rechtlichem Zubehör, soweit dieses mit der Liegenschaft oder den Objekten fest verbunden ist, in das uneingeschränkte Eigentum der Stadt Bludenz über.

Bei Beendigung des Baurechtes nach Ablauf der vereinbarten Zeit sowie bei einer vorzeitigen Auflösung oder Beendigung des Baurechtes vor dem Ablauf der vereinbarten Zeit ist

der Baurechtsnehmerin eine Ablöse zu zahlen, die sich nach dem im Zeitpunkt der Auflösung gegebenen Bauwert richtet.

Der Bauwert ermittelt sich aus dem vorhandenen Anlagevermögen (Gebäude) zum Bilanzbuchwert im Auflösungs- bzw. Beendigungszeitpunkt. Einvernehmlich wird festgehalten, dass allfällige Betriebserträge in dieser Berechnung nicht berücksichtigt werden.

Die Baurechtsnehmerin ist in diesen Fällen – gemäß den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Förderrichtlinien – verpflichtet, die erhaltenen Förderungsmittel aliquot zu refundieren. Sofern diese Verpflichtung entfällt, wird die Ablöse um den Betrag der Förderungsmittel entsprechend reduziert.

Der Ablösebetrag wird von der Stadt Bludenz ermittelt und der Baurechtsnehmerin mitgeteilt. Sollte die Baurechtsnehmerin mit dem ermittelten Ablösebetrag nicht einverstanden sein und zwischen den Vertragspartnern über dessen Höhe keine Einigung erzielt werden können, erfolgt die Festsetzung durch einen einvernehmlich zu bestimmenden Experten. Kann über die Person des Experten zwischen den Partnern innerhalb von drei Monaten kein Einvernehmen erzielt werden, so wird das sachlich zuständige Gericht mit der Nominierung eines unabhängigen Sachverständigen beauftragt. Die Kosten des Gutachtens tragen beide Partner zur Hälfte.

Der Ablösebetrag ist zunächst zur Satzfreistellung der Baurechtseinlage sowie zur Zahlung rückfälliger Steuern und öffentlicher Abgaben zu verwenden. Der verbleibende Restbetrag wird der Baurechtsnehmerin bei einem Respiro von 90 Tagen ausbezahlt, sobald der rechtskräftige Beschluss über die Lösung der Baurechtseinlage der Stadt Bludenz zugestellt wurde.

Eine Verpflichtung zur Zahlung des Ablösebetrages besteht nicht, wenn die Auflösung des Baurechtes deshalb erfolgt, weil die Baurechtsnehmerin Eigentümerin der Baurechtsgemeinschaft wird.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass im Falle des Erlöschens des Baurechtes durch Zeitablauf auf dem Baurecht keine Pfand- oder Vorzugsrechte mehr bestehen bzw. die Einwendungen gleichzeitig gelöscht werden, sodass die Baurechtsgemeinschaft

schaft dem Grundeigentümer frei von Pfandrechten zur Verfügung steht, sofern keine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

## **X.**

### **Vertragskosten**

Alle mit dem Abschluss und der Verbücherung dieses Vertrages sowie der Einholung der in diesem Zusammenhang erforderlichen Genehmigungen und Bestätigungen verbundenen Abgaben und Kosten aller Art sowie allfällige Kosten der Vermessung und Parzellierung der Liegenschaft tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

Die Vertragserrichtung erfolgt auf Kosten von SeneCura, welche auch die Grunderwerbssteuer trägt. Allfällige Rechtsberatungskosten trägt jede Partei selbst.

## **XI.**

### **Sonstiges**

Die Vertragspartner erklären, dass im vorliegenden Vertrag der Inhalt der zwischen ihnen getroffenen Absprachen vollständig wiedergegeben ist und keine wie immer gearteten mündlichen oder schriftlichen Nebenabreden bestehen.

Jede Ergänzung oder Änderung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Vereinbarung über das Abgehen vom Erfordernis der Schriftform.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke verpflichten sich die Vertragsteile eine angemessene Regelung zu vereinbaren, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsteile gewollt haben oder gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

Für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung, die nicht gütlich beizulegen sind, wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Gerichtes in Vorarlberg vereinbart.

Der Vertrag bedarf zu seiner Gültigkeit einer allfälligen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Im Falle der Versagung dieser Genehmigung gilt der Vertrag als nicht zustande gekommen.

## **XII.**

### **Grundbuch / Aufsandungserklärung**

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass bei Abschluss des Bauvertrages – auch nur über einseitiges Einschreiten – die erforderlichen Aufsandungserklärungen für die Grundbuchsdurchführung einverleibungsfähig abgegeben werden.

## **Beilage B) - BETRIEBSPACHTVERTRAG**

### **I.**

#### **P R Ä A M B E L**

Das Sozialzentrum „Haus Bludenz“ soll mit den im Funktionen- und Raumprogramm vom September 2003 im Wesentlichen beschriebenen Funktionen, ergänzt um eine Tiefgarage, durch die SeneCura in enger Mitwirkung der Stadt Bludenz errichtet und betrieben werden.

Die Stadt Bludenz ist Eigentümerin der als Standort des künftigen Sozialzentrums bestimmten Gst.Nrn. 913/1, 914/1, 914/2, 914/3, 915/1 sowie Gst.Nrn. 3592/2, 4/1, 4/2 und 3517, GB Bludenz. Über Flächen bzw. Teilflächen aus diesen Liegenschaften wird der SeneCura seitens der Stadt Bludenz ein Baurecht mit einer grundsätzlichen Vertragsdauer von fünfzig Jahren eingeräumt; näheres dazu bestimmt der zwischen den Vertragspartnern abgeschlossene Baurechtsvertrag.

Die Stadt Bludenz ist Rechtsträgerin des Pflegeheimes, eröffnet 1986, mit 27 Pflegeplätzen und gemäß dem Dienstpostenplan des Jahres 2004 22 Arbeitsplätzen für Angestellte und 4

Arbeitsplätzen für Angestellte in handwerklicher Verwendung (auf Vollarbeitszeit umgerechnet: 21,85 bzw. 3,65 Arbeitsplätzen) im 1. Untergeschoss des Landeskrankenhauses Bludenz; weiters des Altersheimes der Stadt Bludenz, Baujahr 1967, mit 42 Pflegeplätzen, mit 15 Arbeitsplätzen für Angestellte und 8 Arbeitsplätzen für Angestellte in handwerklicher Verwendung (auf Vollarbeitszeit umgerechnet 14,48 bzw. 7,31 Arbeitsplätzen), welche sich auf Teilflächen der o.g. Liegenschaften befindet.

## **II.**

### **Pachtgegenstand**

Mit dieser Vereinbarung verpachtet die Stadt der SeneCura die beiden in der Präambel näher beschriebenen Betriebe Pflegeheim und Altenheim der Stadt Bludenz und diese pachtet und übernimmt die beiden Einrichtungen in ihre Geschäftsführung und Gebarung. Nicht Gegenstand dieses Pachtvertrages sind Liegenschaften und Gebäude des Altenheimes der Stadt Bludenz, in Bezug auf dieses gilt der mit der SeneCura abgeschlossene Bauvertragsvertrag.

Aufgrund des Rahmenvertrages gemäß Stadtvertretungsbeschluss vom 24.10.2002, abgeschlossen zwischen der Stadt Bludenz und dem Land Vorarlberg betreffend die Übertragung des damals a.ö. Krankenhauses der Stadt Bludenz an das Land Vorarlberg bzw. die Vorarlberger Krankenhausbetriebs-GmbH ist ein zeitlich befristetes Benützungsrecht der Stadt Bludenz in Bezug auf das 1. Untergeschoss des so genannten Altbaues des Krankenhausgebäudes, befristet bis zum 31.12.2009 zugunsten der Stadt Bludenz als Rechtsträger des Pflegeheimes eingeräumt. In Bezug auf das Pflegeheim tritt die SeneCura in dieses Benützungsrecht ein; dieser ist jedoch zusätzlich mit dem Zeitpunkt der vorherigen, betriebsfähigen Fertigstellung des Sozialzentrums „Haus Bludenz“ bzw. dem für die Übersiedlung erforderlichen Zeitraum beschränkt.

## **III.**

### **Einrichtung und Inventar**

Verpachtet sind aufgrund deren Betriebszugehörigkeit sämtliche Einrichtungsgegenstände und Inventarstücke der o.b. Betriebe, über deren Eigenschaften und Umfang Einigkeit besteht; weiters werden die vorhandenen Betriebsmittel (wie Lebensmittel, Reinigungsmittel

u.a.) übergeben. Die Einrichtungsgegenstände und Inventarstücke sind in der **Anlage 2)**, die einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildet, beschrieben.

#### **IV.**

##### **Betriebszweck, Betriebspflicht**

SeneCura ist zum Betrieb der beiden Einrichtungen Pflegeheim und Altenheim ab Übernahme verpflichtet und weiters dazu verpflichtet, diese beiden Einrichtungen nach betriebsfähiger Fertigstellung des neuen Sozialzentrums „Haus Bludenz“ zusammenzulegen und in diesem fortzuführen.

SeneCura verpflichtet sich, im Sozialzentrum eine qualifizierte Versorgung der aufgenommenen Personen zu leisten. Dabei stehen die Bedürfnisse der pflegebedürftigen Menschen im Vordergrund. Bei der Aufnahme von Bewohnerinnen und Bewohnern ist vorrangig der Bedarf aus der Stadt zu berücksichtigen.

Im Sozialzentrum „Haus Bludenz“ sind von SeneCura zusätzlich auf eigene Rechnung die folgenden Einrichtungen zu führen bzw. zu unterhalten:

- Kindertagesstätte
- Multifunktionaler Veranstaltungsraum
- Anlauf- und Beratungsstelle
- Bastelwerkstätte für Senioren.

Weiters stellt die SeneCura gegen Ersatz der Betriebskosten und entsprechend dem Funktionen- und Raumprogramm weitere Räume zur Verfügung, z.B.:

- Stützpunkt Hauskrankenpflege
- Stützpunkt mobile Hilfsdienste
- Stützpunkt für Familienhilfe.

Alle Nutzungen sind in Übereinstimmung mit der Hausordnung und dem Zweck des Hauses als Pflege- und Seniorenwohnheim verträglich zu gestalten und sollen diesen Hauptzweck nach Möglichkeit fördern.

## **V.**

### **P a c h t z i n s**

Die Verpachtung der beiden Betriebe erfolgt unbeschadet der übrigen vertraglichen Bestimmungen gegen Bezahlung des Pachtzinses von EUR 1.000,-- jährlich zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Vereinbarungen über einen Baurechtszins im Baurechtsvertrag bleiben davon unberührt.

## **VI.**

### **Vertragsdauer**

Das Pachtverhältnis beginnt am 01. Jänner jenes Jahres, welcher dem Tag der voraussichtlichen Betriebsaufnahme des neuen Sozialzentrums „Haus Bludenz“ vorangeht, d.i. voraussichtlich der 01. Jänner 2006. Der Vertrag wird auf jenen Zeitraum beschlossen, für welchen der SeneCura von der Stadt ein Baurecht zur Errichtung und zum Betrieb des Sozialzentrums „Haus Bludenz“ eingeräumt wird, sohin 50 Jahre, wobei sich der Tag der Beendigung dieses Betriebspachtvertrages nach dem Zeitpunkt der Beendigung des Baurechtes – aus welchem Grunde immer – richtet. Das Pachtverhältnis endet vorzeitig mit der Beendigung des Baurechtsvertrages gemäß Punkt I.

## **VII.**

### **Besitz, Nutzungs- und Lastenübergang**

Mit Beginn des Pachtverhältnisses gehen der Besitz, die Nutzungen und die Gefahr, die Bewirtschaftungskosten sowie die Verkehrssicherungspflicht auf SeneCura über. Bereits ab Unterzeichnung dieser Vereinbarung stellen die Stadt Bludenz und die SeneCura jeweils das Einvernehmen über die Durchführung von betrieblichen, insbesondere personellen Maßnahmen her.

Die Verpachtung erfolgt unter Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel. Der Pächter kennt den Zustand der Räume des Pflegeheimes und des Altenheimes und des Zubehörs, die sich zur Zeit der Übergabe in ordnungsgemäßem Zustand befinden.

Der Pächter ist verpflichtet, alle Ausbesserungen und Erneuerungen an Einrichtungsgegenständen, Inventar und Betriebsmitteln auf seine Kosten durchzuführen und alle gewöhnlichen und außergewöhnlichen Betriebs-, Instandhaltungs- und Unterhaltskosten zu tragen.

Daher sind alle mit dem Betrieb des Pachtobjektes verbundenen Kosten von SeneCura zu tragen. Es sind dies insbesondere die Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Überwasser, Telefon, Internet, Müllabfuhr, Kanalbenützungsgebühren, Versicherungen. SeneCura ist insbesondere verpflichtet, eine ausreichende Feuer-, Liegenschafts- und Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen.

## **VIII.**

### **Arbeitsverhältnisse**

Die SeneCura tritt als Arbeitgeberin mit allen Rechten und Pflichten in die zum Zeitpunkt des Betriebsüberganges bzw. des Pachtbeginnes bestehenden Arbeitsverhältnisse der Bediensteten des Pflegeheimes und der Bediensteten des Altenheimes der Stadt Bludenz ein. SeneCura hält die Stadt für Ansprüche und fällig werdende Verpflichtungen aus den Dienstverhältnissen nach Betriebsübergang schad- und klaglos. Andererseits verpflichtet sich die Stadt, SeneCura von allen vor Betriebsübergang entstandenen Verpflichtungen aus den Arbeitsverhältnissen schad- und klaglos zu halten. Für gesetzliche Abfertigungen und Belohnungen aus Dienstjubiläen o.ä., für Personen, die bei Betriebsübergang in einem Dienstverhältnis standen, vereinbaren die Vertragspartner eine Kostenteilung im Verhältnis der jeweiligen Betriebszugehörigkeit. Die Stadt sichert SeneCura zu, dass zum Zeitpunkt des Betriebsüberganges keine einzelvertraglichen Pensionszusagen mit Dienstnehmern bestehen.

Die Übernahme bestehender Dienstgeberdarlehen erfolgt durch einen finanziellen Ausgleich (Abzinsung) an die Stadt. Ebenso werden die von SeneCura übernommenen Überstunden und Resturlaubstage finanziell abgegolten.

SeneCura und die Stadt bieten den Dienstnehmern vor Betriebsübergang die einzelvertragliche Übernahme der Dienstverhältnisse an. Sofern Dienstnehmer die einzelvertragliche Übernahme ihrer Dienstverhältnisse durch SeneCura nicht wahrnehmen, obliegt es der Stadt, bis zum Zeitpunkt des Betriebsüberganges eine Klärung herbeizuführen.

Die Stadt ist ebenfalls bereit, den Dienstnehmern anzubieten, das jeweilige Dienstverhältnis zum Zeitpunkt des Betriebsüberganges an die SeneCura einvernehmlich zu beenden.

Für den Fall, dass eine einzelvertragliche Übernahme eines Dienstverhältnisses durch SeneCura und den betreffenden Bediensteten nicht wahrgenommen wird, und das Dienstverhältnis auch nicht im Einvernehmen zwischen den betreffenden Bediensteten und der Stadt Bludenz beendet wird, findet ein Übergang des betreffenden Arbeitsverhältnisses nach den Bestimmungen des Arbeitsvertragsrechts-Anpassungsgesetzes statt. Die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Arbeitsvertrages bestehenden Dienstverhältnisse sind in der Anlage 1), die einen Bestandteil dieser Vereinbarung bildet, beschrieben.

## **IX.**

### **Eintritt in Verträge**

SeneCura tritt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zum Zeitpunkt der Betriebsübernahme in alle bestehenden Verträge ein, die die Stadt Bludenz zum Betrieb des Alten- und Pflegeheimes geschlossen hat. Die Stadt Bludenz stellt ein Verzeichnis der bestehenden Verträge zur Verfügung. Die Vertragspartner werden sich nach besten Kräften dafür einsetzen, dass die jeweiligen Partner ihre Zustimmung zum Vertragseintritt der SeneCura erteilen. Die Verweigerung der Zustimmung einzelner Vertragspartner berechtigt die Parteien nicht, diesen Vertrag oder einzelne Bestimmungen dieses Vertrages zu ändern oder aufzuheben. In diesem Fall wird SeneCura die jeweiligen Verträge auf eigene Rechnung erfüllen und die Stadt Bludenz hinsichtlich aller Verpflichtungen aus diesen Verträgen schad- und klaglos halten.

Die Vertragspartner werden zum Zeitpunkt der Betriebsübergabe gemeinsam den Bestand der zu diesem Termin noch offenen Forderungen und noch zu erfüllenden Verbindlichkeiten feststellen. Die Stadt verpflichtet sich, ab dem Tag der Übernahme durch SeneCura an sie geleistete Zahlungen aus dem Titel der Heimunterbringung, insbesondere durch den Sozialhilfeträger oder durch die Bewohner selbst an die SeneCura weiterzuleiten.

Aktiv- und Passivprozesse bestehen nicht.

## **X.**

### **Bestimmungen über den Heimbetrieb**

#### ***1. Aufnahmepflicht***

SeneCura nimmt Bürger der Stadt Bludenz unabhängig von ihrer Konfession, Weltanschauung etc., ausschließlich aufgrund des jeweiligen individuellen Pflege- und Betreuungsbedarfes, in die Heimbetreuung auf. Im Konfliktfall steht dem Bürgermeister der Stadt Bludenz das Entscheidungsrecht über die Aufnahme zu.

#### ***2. Qualitätsstandard / Ethische Grundsätze***

Die Pflege und Betreuung der Bewohner erfolgt auf einem hohen Qualitätsstandard, wobei SeneCura besonderen Schwerpunkt auf die mitmenschlich, begleitende Komponente legt. Maßstab bilden der im Land Vorarlberg übliche Standard sowie die aus dem Geriatriekonzept des Landes Vorarlberg abzuleitenden Grundsätze.

SeneCura bekennt sich zum Erhalt der Lebensqualität im Alter und bei Pflegebedürftigkeit, insbesondere zum Erhalt der Individualität, Selbsterfahrung, Integration, zur eigenen Gestaltung des Alltags, der aktiven Teilnahme am Sozialleben, der Privatsphäre sowie der Achtung der Würde des alten und pflegebedürftigen Menschen.

In diesem Sinne ist SeneCura bereit, sich der Kontrolle durch die Patienten-anwaltschaft des Landes Vorarlberg zu unterwerfen.

### ***3. Sozialzentrum***

SeneCura verpflichtet sich, den in Punkt V. genannten Vereinen und Einrichtungen, die im Funktionen- und Raumprogramm genannten Räume bzw. Nutzflächen im Sozialzentrum zur Verfügung zu stellen (sh. auch Punkt 5 dieses Vertrages). Insbesondere verpflichtet sich die SeneCura zur Zusammenarbeit mit den im Funktionen- und Raumprogramm beschriebenen Trägern mobiler Dienste, teilstationärer Angebote und zur Einbeziehung externer Angebote, mögen sie heute schon bestehen oder in Zukunft im Bereich der Betreuung betagter oder pflegebedürftiger Menschen in Zukunft tätig werden.

Über die Weiterentwicklung der Funktionen des Sozialzentrums und der Kooperation mit den bestehenden und künftigen Anbietern und Interessenten von Altenbetreuungsleistungen wird das Einvernehmen zwischen der Stadt Bludenz und SeneCura im Beirat hergestellt.

### ***4. Betriebsgesellschaft / Beirat***

Für die gemeinnützige Betriebsgesellschaft wird innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten dieser Vereinbarung ein Beirat gegründet.

Der Beirat besteht aus 12 Personen, wobei neben dem Bürgermeister weitere sechs Personen von der Stadt Bludenz auf die Dauer der jeweiligen Stadtvertretungsperiode, derzeit fünf Jahre, entsendet werden.

Der Beirat ist das Aufsichtsorgan der Stadt Bludenz. Im regelmäßigen Kontakt zwischen der Stadt Bludenz und SeneCura erfolgen insbesondere die Kontrolle des laufenden Betriebes, des Betriebsergebnisses und die Behandlung allfälliger Beschwerden oder Verbesserungsmaßnahmen. Der Beirat ist zur Prüfung aller Angaben berechtigt und hat das Recht, selbst oder durch zur Verschwiegenheit verpflichtete Dritte, zum Beispiel Wirtschaftstreuhänder, in die Bücher und Belege Einsicht zu nehmen.

Als Instrument der Qualitätssicherung behandelt der Beirat sowohl generelle Themen der Zusammenarbeit und Strukturentwicklung als auch allenfalls anstehende Beschwerden, Anregungen etc. Dem Beirat steht ein Vorschlagsrecht für künftige Maßnahmen zu. Ihm

wird der jeweilige Voranschlag und die jeweilige Jahresrechnung samt den dazu gehörenden Berichten, insbesondere über die wichtigsten im vergangenen Jahr stattgefundenen Ereignisse, zur Erörterung vorgelegt.

Der Beirat fasst Beschlüsse (einfache Mehrheit) in folgenden Angelegenheiten:

( a ) Feststellung ob aus seiner Sicht:

- der geforderte Standard in der Betreuungs- und Pflegequalität gegeben ist,
- die im Baurechts- und Pachtvertrag festgelegten Kündigungsgründe gegeben sind, die zugleich auch für diesen Betriebspachtvertrag gelten (Punkt VI dieses Vertrages).

( b ) Stellungnahme zu Investitionen von mehr als EUR 70.000,-- gemäß Punkt IV Baurechtsvertrag bzw. zu Investitionen gemäß Punkt VII Pachtvertrag über die Chronisch-Krankenstation.

( c ) Genehmigung der beabsichtigten Anstellung des Leiters der Einrichtung „Haus Bludenz“ und des Pflegedienstleiters;

( d ) die Genehmigung von Voranschlag, Rechnungsabschluss, Tagsätzen und sonstigen Entgelten, die für Leistungen des Sozialzentrums „Haus Bludenz“ an Kunden und Partner tarifmäßig in Rechnung gestellt werden.

SeneCura verpflichtet sich, den Beirat jederzeit auf Verlangen des Bürgermeisters bzw. des zuständigen Ressortstadtrates innert drei Wochen und mindestens zweimal jährlich unaufgefordert einzuberufen.

Der Beirat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Beiratsmitglieder anwesend ist. Der Vorsitzende des Beirates wird von SeneCura, der stellvertretende Vorsitzende von der Stadt Bludenz nominiert. Der Vorsitzende ist für die Geschäftsführung zuständig, somit insbesondere für die zeitgerechte Einladung der Mitglieder, die Protokollführung etc.

Die Mitglieder des Beirates sind zur Vertraulichkeit verpflichtet. Die Mitgliedschaft ist ein unbezahltes Ehrenamt.

Die Vertragspartner streben hinsichtlich des Ausbaues und Entwicklung der gesundheitlichen und sozialen Infrastruktur der Stadt Bludenz generell eine weitere Zusammenarbeit an. Aufgabe des Beirates ist es dabei, den regelmäßigen Kontakt zwischen der Stadt Bludenz und SeneCura sicherzustellen.

### ***5. Entgelt für Pflege und Unterbringung***

SeneCura verpflichtet sich, die Entgelte für die stationäre Pflege und Betreuung nach dem landesweit üblichen Kalkulationsmodell zu berechnen (Anerkennung der Pflegegebühren durch das Land als Träger der Sozialhilfe).

Die Pflegegebühren werden auf Basis der Vollkostendeckung kalkuliert, wobei die nicht rückzahlbaren Zuschüsse, z.B. Investitionsbeiträge, Strukturreformmittel etc. von den Investitionskosten in Abzug gebracht werden.

Gemeinsam mit dem jeweiligen Jahresvoranschlag der SeneCura werden die kalkulierten Pflegegebühren dem Beirat in Form einer Tabelle, die den Vergleich mit anderen ähnlich gelagerten Pflegeeinrichtungen in Vorarlberg ersichtlich macht, vorgelegt.

### ***6. Betriebsrechnung und Betriebsmittelvorschuss***

SeneCura präsentiert das Ergebnis der Geschäftstätigkeit jährlich spätestens bis zum 30.06. des jeweiligen Folgejahres durch Vorlage der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung im Beirat.

Die Stadt Bludenz verpflichtet sich, ab dem Tag der Übernahme an sie geleistete Zahlungen aus dem Titel der Heimunterbringung, insbesondere durch den Sozialhilfeträger oder durch Bewohner selbst, an das von SeneCura bekannt zu gebende Konto weiterzuleiten.

## ***7. Allgemeine Bestimmungen***

SeneCura tritt ab dem Zeitpunkt des Betriebsüberganges in alle bestehenden Heimverträge ein. Die Stadt Bludenz und SeneCura werden gemeinsam die Bewohnerinnen und Bewohner des Pflegeheimes und des Altenheimes von der bevorstehenden Betreiberänderung informieren und sich dafür einsetzen, dass die jeweiligen Vertragspartner ihre Zustimmung dazu abgeben, dass die Stadt Bludenz als Partner des Heimvertrages ausscheidet.

In den Fällen, in denen dies auf einfache Wege nicht erreichbar ist, wird die SeneCura die Stadt Bludenz hinsichtlich aller Ansprüche aus dem Heimvertrag schad- und klaglos halten.

## **XI.**

### **Beendigung des Pachtverhältnisses**

Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der dann bestehende Betrieb des Sozialzentrums „Haus Bludenz“ an die Stadt Bludenz zurückzuübertragen. Die laufenden Wartungs- und kleinere Reparaturarbeiten einschließlich Schönheitsreparaturen im Gebäude hat SeneCura auf ihre Kosten durchzuführen und zwar so, dass aus gesetzlicher und pflegerischer Sicht der jederzeitige Betrieb der Einrichtung gewährleistet ist. SeneCura übernimmt auch die Ersatzbeschaffungen für das mitverpachtete Inventar.

Einrichtungsgegenstände, welche SeneCura während der Vertragszeit angeschafft hat und sonstige im Einvernehmen mit der Stadt getätigte Investitionsaufwendungen sind SeneCura von der Stadt zum Buchwert, bezogen auf den Zeitpunkt der Vertragsauflösung, zu vergüten.

Mit Beendigung des Pachtverhältnisses ist der gesamte Betrieb des Sozialzentrums samt Personal von der Stadt zurückzuübernehmen und zwar im Übrigen analog den Bestimmungen dieses Vertrages betreffend die Betriebsübergabe und Betriebsübernahme.

## **XII.**

### **S o n s t i g e s**

Die SeneCura Sozialzentrum Haus Bludenz gemeinnützige GmbH hat ihren Sitz in Bludenz und verpflichtet sich, ihren Sitz auf Dauer dieser Vereinbarung auch in Bludenz zu belassen.

Der Bestand dieser Vereinbarung wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen derselben nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist von den Vertragspartnern durch eine andere gültige und zulässige Bestimmung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung entspricht; dasselbe gilt für eine ergänzungsbedürftige Lücke dieser Vereinbarung.

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Rechtsform der Schriftlichkeit. Dies gilt auch für eine Vereinbarung, mit welcher die Schriftform aufgehoben wird. Erklärungen nach dieser Vereinbarung sind, soweit sie nicht die Tätigkeit des Beirates betreffen, durch eingeschriebenen Brief abzugeben.

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird unbeschadet des Streitwertes als Gerichtsstand die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Bludenz vereinbart.

In Bezug auf durch den Betriebsübergang erforderliche Abgrenzung von Ertrags- und Umsatzsteuern gilt das folgende:

Im Übrigen gehen die mit der Betriebsaufgabe verbundenen Steuern, vor allem eine allfällige Einkommens- bzw. Körperschaftssteuer zulasten der Stadt.

## **XIII.**

### **Schuldbeitritt**

Die SeneCura Kliniken- und Heimebetriebs GmbH, Wien, erklärt durch Mitunterfertigung dieses Betriebspachtvertrages rechtsverbindlich, dafür zu haften und eintreten, dass die SeneCura Sozialzentrum Haus Bludenz gemeinnützige GmbH ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllt.

**Beilage C - VEREINBARUNG**  
**über die Option zum Abschluss eines Baurechtsvertrages**

**I.**

**P R Ä A M B E L**

Die Stadt Bludenz und SeneCura regeln auf Grundlage des Beschlusses der Stadtvertretung vom 29. April 2004 in einem Baurechtsvertrag die näheren Bestimmungen über die Planung, Finanzierung und Errichtung des Gebäudes für das neue Sozialzentrum „Haus Bludenz“. In einem Betriebspachtvertrag (Vereinbarung über den Heimbetrieb) sind die betrieblichen Punkte, wie Betriebs- und Aufnahmepflicht, Beirat, Mitarbeiter, Betriebsübergang, usw. geregelt. Über jenen Teil der Liegenschaft, auf dem eine Tiefgarage sowie „Betreute Seniorenwohnungen“ errichtet und betrieben werden, wird die gegenständliche Vereinbarung abgeschlossen. Da hierfür noch die Eigentumsübertragung an der Parkfläche Gst.Nr. 915/2 zu erfolgen hat, erfolgt der Abschluss als Option.

Sämtliche Angaben von Grundstücken und Einlagezahlen in dieser Urkunde beziehen sich auf das Grundbuch Bludenz:

1. Die Stadt Bludenz ist grundbücherliche Eigentümerin der als Standort der künftigen Betreuten Wohnungen für Senioren, im folgenden „Seniorenwohnungen“ bestimmten Gst.Nrn. 913/1 und 914/1. Diese Gst.Nrn. sind im beiliegenden Plan des Bauamtes der Stadt Bludenz vom 09.06.2004 rotfarbig ersichtlich gemacht und umfassen eine Gesamtfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup>.
2. Das Land Vorarlberg bzw. die Vorarlberger Krankenhausbetriebsgesellschaft m.b.H. ist Eigentümerin der als Standort für die künftige Tiefgarage bestimmten Gst.Nr. 915/2 (Parkplatz). Diese Gst.Nr. ist im beiliegenden Plan des Bauamtes der Stadt Bludenz vom 09.06.2004 blaufarbig ersichtlich gemacht und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup>.
3. Nach Vorliegen der bewilligungsfähigen Planung für das Sozialzentrum „Haus Bludenz“, welche im Einvernehmen mit der Stadt Bludenz erfolgt, wird die vertragsgegen-

ständige Teilfläche gemäß einem zu erstellenden Teilungsplan im notwendigen Ausmaß aus den in Pkt. 1. und 2. genannten Flächen als eigene Gst.Nr. gebildet und wird hierfür, nach Vorliegen der Voraussetzungen für den Eigentumserwerb durch die Stadt Bludenz eine eigene Einlagezahl eröffnet.

Die Stadt Bludenz leistet dafür Gewähr, dass die diese vertragsgegenständlichen Liegenschaften zum Zeitpunkt des Baurechtsbeginnes bürgerlich und außerbürgerlich satz- und lastenfrei sind sowie über eine bestehende Zufahrt und Erschließung verfügen; ebenso dass eine Bebauung im beschriebenen Ausmaß nicht durch denkmalgeschützte oder archäologische Objekte, durch kontaminiertes Erdreich und dergleichen verunmöglicht bzw. verzögert wird.

Gemäß der in Form eines Notariatsaktes beschlossenen Vereinbarung zwischen der Stadt Bludenz, der Vorarlberger Krankenhaus-Betriebsgesellschaft und dem Land Vorarlberg vom 12.12.2002 ist in Punkt 2.1 festgelegt: „Sofern für Zwecke des Krankenhausbetriebes (auch für Nachsorgeeinrichtungen, Parkplätze, etc.) künftig weitere Betriebsflächen benötigt werden, verpflichtet sich die Stadt Bludenz, diese im erforderlichen Umfang im Bereich des bestehenden Krankenhauses Bludenz (sh. insbesondere die in Frage kommenden, im Eigentum der Stadt Bludenz stehenden Grundstücke Gst.Nrn. 913/1, 914/1 und 915/1) unentgeltlich dem Land Vorarlberg oder der Krankenhaus-Betriebsgesellschaft ins Eigentum zu übertragen. Diese Verpflichtung der Stadt Bludenz besteht nur insoweit, als diese Grundstücke bzw. Grundstücksteile nicht für Zwecke der Errichtung eines Sozialzentrums benötigt werden. Die Stadt Bludenz wird jedoch unter Berücksichtigung des genannten Bauvorhabens bemüht sein, ausreichend Erweiterungsflächen für Krankenzwecke vorzuhalten.

Die Einräumung dieser Option auf ein Baurecht ist einerseits mit der Erklärung des Landes Vorarlberg und der Krankenhaus-Betriebsgesellschaft mbH, auf die Übertragung des Eigentumsrechtes an den genannten Liegenschaften zu verzichten sowie andererseits, in Bezug auf die Gst.Nr. 915/2 (Parkplatz) mit der Rückübertragung dieser Fläche an die Stadt Bludenz, aufschiebend bedingt.

## **II.**

### **A**

#### **Vereinbarung einer Option**

Die Stadt Bludenz räumt SeneCura eine Option auf ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes in der geltenden Fassung ein und SeneCura nimmt diese Baurechtseinräumung sowie die nachstehend genannten Bedingungen hiermit zur Kenntnis und an. Die Option ist zeitlich mit sechs Monaten ab Unterfertigung dieser Vereinbarung begrenzt und verlängert sich bis zum Vorliegen einer einverleibungsfähigen Urkunde über die Rückübertragung des Eigentumsrechtes an Gst.Nr. 915/2 (Parkplatz) an die Stadt Bludenz sowie der erforderlichen Vermessungsurkunde sowie Erteilung der erforderlichen Grundteilungsbewilligung gemäß § 39 RPG, maximal jedoch bis zum 30.06.2005.

### **B**

#### **Bedingungen**

Der Abschluss des Baurechtsvertrages erfolgt zu nachstehenden Bedingungen:

##### **1. Vertragsdauer:**

Das Baurecht beginnt vereinbarungsgemäß mit vollständiger einverleibungsfähiger Unterfertigung des Baurechtsvertrages und endet am 31. Dezember 2054 durch Ablauf der Zeit, ohne dass es einer weiteren Kündigung bedarf.

Die Vertragsparteien kommen überein, rechtzeitig vor Ablauf der Vertragsdauer in Verhandlungen über eine einvernehmliche Verlängerung oder den Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages einzutreten.

##### **2. Bauzins**

Der Bauzins beträgt für die unter Pkt. I./1. bezeichnete Gst.Nr. (Seniorenwohnungen) pro Quadratmeter jährlich EUR 6,-- (sechs Euro) und für die unter Pkt. I./2. bezeichnete

Gst.Nr. (Parkfläche bzw. Tiefgarage) jährlich EUR 0,10 (zehn Cent) und ist zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe, in zwei Teilen, jeweils zum 30.06 und 31.12. eines jeden Jahres auf das von der Stadt Bludenz namhaft gemachte Konto abzugs- und spesenfrei als Bringschuld einzuzahlen.

Für den Bauzins wird ausdrücklich eine Wertsicherung gemäß dem vom Amt der Vorarlberger Landesregierung verlautbarten Lebenshaltungskostenindex (2000 = 100) vereinbart. Sollte dieser Index nicht mehr publiziert werden, so tritt an seine Stelle der Index der Verbraucherpreise des Österreichischen Statistischen Zentralamtes in Wien bzw. dessen Nachfolgeindex. Schwankungen bis zum Ausmaß von 3 % bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei einer Anpassung jeweils das volle Ausmaß der Änderung berücksichtigt. Der jeweils angepasste Bauzins bildet die Basis für die Ermittlung der neuen Indexierung. Die Anpassungen erfolgen jährlich, wobei Ausgangsbasis für die erstmalige Anpassung der Monat des Abschlusses des Hauptvertrages ist.

Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung des Bauzinses sind Verzugs- und Zinseszinsen in Höhe von 10% p.a. vom rückständigen Betrag zu leisten. Verzug tritt ein, wenn trotz schriftlicher Aufforderung und Setzung einer Nachfrist von einem Monat der Bauzins nicht entrichtet wurde. Aufrechnungen des Bauzinses mit allfälligen Forderungen gegenüber der Stadt Bludenz sind nicht zulässig.

Es wird vereinbart, dass die Verpflichtung zur Entrichtung eines Bauzinses samt Wertsicherung als Reallast ob der zu eröffnenden Baurechtseinlage einverleibt wird.

### **3. Besitzübergang**

Die Übergabe und Übernahme der Baurechtsliegenschaft in den tatsächlichen Besitz und Genuss der Bauberechtigte erfolgt mit dem Tag der beiderseits in verbücherungsfähiger Form erfolgten Unterfertigung des Hauptvertrages. SeneCura ist ab diesem Zeitpunkt auch verpflichtet, sämtliche, auf die Baurechtsliegenschaft und den darauf errichteten oder zu

errichtenden Gebäuden entfallenden Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren aus eigenem zu bezahlen bzw. der Stadt Bludenz unverzüglich zu ersetzen.

#### **4. Vertragszweck**

Die Einräumung des Baurechts erfolgt zur Errichtung von ca. 12 Seniorenwohnungen und ca. 200 Parkplätzen in Form einer Tiefgarage. Sollte für diese Nutzungen eine wirtschaftlich angemessene Auslastung bzw. Bewirtschaftung nicht erzielbar sein, so erfolgt eine, von den Vertragspartnern einvernehmlich festzulegende Nutzungsänderung bzw. Anpassung der in Aussicht genommenen Größenordnungen, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der Parkplätze.

Zur Erreichung des Vertragszweckes ist SeneCura berechtigt, der Stadt Bludenz einen Dritten namhaft zu machen, der – mit Zustimmung der Stadt Bludenz – mit oder anstelle von SeneCura in diese Vereinbarung bzw. in den Hauptvertrag zu den gleichen Rechten und Pflichten eintreten und als Bauträger insbesondere die Finanzierung, Errichtung, und Bewirtschaftung der Tiefgarage und der Seniorenwohnungen übernehmen kann. Die Stadt Bludenz berechtigt SeneCura bzw. den von ihr namhaft gemachten Dritten an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ein Baurechts- Wohnungseigentum gemäß § 6a Baurechtsgesetz in der geltenden Fassung zu begründen.

#### **5. Errichtungs- und Betriebskonzept:**

SeneCura verpflichtet sich, spätestens bis zum Ablauf der Option (Pkt. II.A), die Detail- und Investitionsplanung für die Errichtung und den Betrieb der Tiefgarage und der Seniorenwohnungen dem Stadtrat bzw. der vom Stadtrat eingesetzten Arbeitsgruppe zu präsentieren. Das erforderliche Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn die Planung im Sinne des § 23 BauG unter Mitwirkung des Gestaltungsbeirates der Stadt Bludenz und des Stadtplaners als genehmigungsfähig festgestellt ist.

Festgehalten wird, dass die beabsichtigten Seniorenwohnungen als heimgebundene Wohnungen auf Mietbasis geführt werden sollen und der Stadt Bludenz ein Einweisungsrecht zusteht. Das Mietentgelt darf den jeweils gültigen Tarif für gemeinnützigen Wohnbau um höchstens 15 v.H. überschreiten (dzt. EUR 5,82 netto pro m<sup>2</sup>). Dieses Einweisungsrecht

wird von der Stadt Bludenz jeweils ohne Verzug (innerhalb von ca. vier Wochen ab Bekanntgabe) wahrgenommen, andernfalls im Hinblick auf eine gewährleistete Auslastung, eine freie Belegung erfolgen kann.

Ebenso wird festgehalten, dass die Tiefgarage nach heutigem Planungsstand folgende Kapazitäten aufweisen soll: Ca. 80 Plätze für das Krankenhaus, ca. 30 Plätze für die Bezirkshauptmannschaft, ca. 15 Plätze für die Seniorenwohnungen, ca. 25 Plätze für das Sozialzentrum „Haus Bludenz“ sowie weitere Parkplätze für die allgemeine Nutzung.

Die Bewirtschaftung der Parkplätze erfolgt durch den Errichter, wobei sich die Stadt Bludenz verpflichtet, die Differenz auf den kalkulatorisch erforderlichen Tiefgaragenertrag zur Bedienung der Investition zu tragen, wenn die Auslastung der Tiefgarage zu gering sein sollte.

#### **6. Durchführung der Bauvorhaben / Erhaltung Gebäude:**

Sofern die erforderlichen Bewilligungen, insbesondere eine rechtskräftige Bau- und allfällige spitalsbehördliche Bewilligung sowie allfällige die Förderungszusagen schriftlich vorliegen, ist SeneCura aufgrund des eingeräumten Baurechtes verpflichtet, das gemäß Pkt. 5 einvernehmlich festgelegte Bauvorhaben als Zugehör zum eingeräumten Baurecht zu errichten und diese Gebäude bzw. Tiefgarage bis zum Ablauf des hier begründeten Vertragsverhältnisses auf eigene Kosten zu erhalten, bei einer im Inland zugelassenen Versicherungsanstalt im erforderlichen Ausmaß gegen die üblichen Risiken (Feuer-, Wasser- Leitungsschäden sowie Haftpflicht) versichert zu halten und die Prämienquittungen der Stadt Bludenz auf Verlangen vorzulegen. Die Versicherungssumme und alle sonstigen Entschädigungen sind ausschließlich zum Wiederaufbau zu verwenden.

SeneCura trägt während der aufrechter Laufzeit des gegenständlichen Baurechtsverhältnisses sämtliche Kosten der Erhaltung bzw. Instandhaltung der als Zugehör errichteten Bauwerke; dasselbe gilt hinsichtlich der durch den Betrieb dieser Bauwerke entstehenden Kosten, Steuer, Gebühren und Auslagen aller Art.

## **7. Beendigung des Baurechtes:**

Das mittels dieser Urkunde eingeräumte Baurecht erlischt, ohne dass es einer weiteren Handlung bedarf, wenn die Bauberechtigte mit der Bezahlung des Bauzinses für zwei aufeinander folgende Jahre im Rückstand ist.

Mit Beendigung des Baurechtes gehen die auf der Baurechtsliegenschaft vorhandenen und verbesserten bzw. neu errichteten Gebäude inkl. allfälliger Umbaumaßnahmen samt tatsächlichem und rechtlichem Zubehör, soweit dieses mit der Liegenschaft oder den Objekten fest verbunden ist, in das uneingeschränkte Eigentum der Stadt Bludenz über.

Bei Beendigung des Baurechtes nach Ablauf der vereinbarten Zeit sowie bei einer vorzeitigen Auflösung oder Beendigung des Baurechtes vor dem Ablauf der vereinbarten Zeit ist der Bauberechtigte eine Ablöse zu zahlen, die sich nach dem im Zeitpunkt der Auflösung gegebenen Bauwert richtet.

Der Bauwert ermittelt sich aus dem vorhandenen Anlagevermögen (Gebäude) zum Bilanzbuchwert im Auflösungs- bzw. Beendigungszeitpunkt. Einvernehmlich wird festgehalten, dass allfällige Betriebserträge in dieser Berechnung nicht berücksichtigt werden.

Die Bauberechtigte ist in diesen Fällen – gemäß den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Förderrichtlinien – verpflichtet, die erhaltenen Förderungsmittel aliquot zu refundieren. Sofern diese Verpflichtung entfällt, wird die Ablöse um den Betrag der aliquoten Förderungsmittel entsprechend reduziert.

Der Ablösebetrag wird von der Stadt Bludenz ermittelt und der Bauberechtigten mitgeteilt. Sollte die Bauberechtigte mit dem ermittelten Ablösebetrag nicht einverstanden sein und zwischen den Vertragspartnern über dessen Höhe keine Einigung erzielt werden können, erfolgt die Festsetzung durch einen einvernehmlich zu bestimmenden Experten. Kann über die Person des Experten zwischen den Partnern innerhalb von drei Monaten kein Einvernehmen erzielt werden, so wird das sachlich zuständige Gericht mit der Nominierung eines unabhängigen Sachverständigen beauftragt. Die Kosten des Gutachtens tragen beide Partner zur Hälfte.

Der Ablösebetrag ist zunächst zur Satzfreistellung der Baurechtseinlage sowie zur Zahlung rückfälliger Steuern und öffentlicher Abgaben zu verwenden. Der verbleibende Restbetrag wird der Bauberechtigte bei einem Respiro von 90 Tagen ausbezahlt, sobald der rechtskräftige Beschluss über die Lösung der Baurechtseinlage der Stadt Bludenz zugestellt wurde.

Eine Verpflichtung zur Zahlung des Ablösebetrages besteht nicht, wenn die Auflösung des Baurechtes deshalb erfolgt, weil die Bauberechtigte Eigentümerin der Baurechtsliegenschaft wird.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass im Falle des Erlöschens des Baurechtes durch Zeitablauf auf dem Baurecht keine Pfand- oder Vorzugsrechte mehr bestehen bzw. die Einwendungen gleichzeitig gelöscht werden, sodass die Baurechtsliegenschaft dem Grundeigentümer frei von Pfandrechten zur Verfügung steht, sofern keine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

#### **8. Vorkaufsrecht:**

Die Bauberechtigte räumt der Stadt Bludenz am gegenständlichen Baurecht gemäß der §§ 1072 ff i.V.m. § 1078 ABGB das Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten ein.

Umgekehrt räumt die Stadt Bludenz der Bauberechtigten an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft gemäß der §§ 1072 ff i.V.m. § 1078 ABGB das Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten ein.

Die Bauberechtigte bzw. die Stadt Bludenz nehmen die wechselseitige Einräumung der Vorkaufsrechte zur Kenntnis und an.

Beide Vorkaufsrechte werden grundbücherlich sichergestellt.

#### **9. Vertragskosten**

Alle mit dem Abschluss und der Verbücherung dieser Vereinbarung bzw. des Hauptvertrages sowie der Einholung der in diesem Zusammenhang erforderlichen Genehmigungen

und Bestätigungen verbundenen Abgaben und Kosten aller Art sowie allfällige Kosten der Vermessung und Parzellierung der Liegenschaft tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

Die Vertragserrichtung erfolgt auf Kosten von SeneCura, welche auch die Grunderwerbssteuer trägt. Allfällige Rechtsberatungskosten trägt jede Partei selbst.

## **10. Sonstiges**

Die Vertragspartner erklären, dass im vorliegenden Vertrag der Inhalt der zwischen ihnen getroffenen Absprachen vollständig wiedergegeben ist und keine wie immer gearteten mündlichen oder schriftlichen Nebenabreden bestehen.

Jede Ergänzung oder Änderung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Vereinbarung über das Abgehen vom Erfordernis der Schriftform.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke verpflichten sich die Vertragsteile eine angemessene Regelung zu vereinbaren, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsteile gewollt haben oder gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

Für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung, die nicht gütlich beizulegen sind, wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Gerichtes in Vorarlberg vereinbart.

Der Vertrag bedarf zu seiner Gültigkeit einer allfälligen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Im Falle der Versagung dieser Genehmigung gilt der Vertrag als nicht zustande gekommen.

## **11. Grundbuch / Aufsandungserklärung**

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass bei Abschluss des Hauptvertrages – auch nur über einseitiges Einschreiten – die erforderlichen Aufsandungserklärungen für die Grundbuchsdurchführung einverleibungsfähig abgegeben werden.

### **Zu 7.:**

#### **Jugendrahmenplanung**

Jugendkoordinator Oliver Mössinger erläutert die Rahmenplanung „Elemente einer städtischen Jugendarbeit“ vom Juli 2004.

Stadträtin Mag. Karin Fritz stellt dazu den Antrag, die Stadtvertretung möge die Jugendrahmenplanung und die Weiterführung der eigenständigen Jugendkoordination ab September 2004 beschließen. Der Jugendkoordinator wird mit der Umsetzung der vorliegenden Jugendrahmenplanung beauftragt, die schrittweise in den nächsten drei bis fünf Jahren erfolgen soll. Dadurch wird einerseits die Kontinuität und Qualität in der Jugendarbeit gewährleistet und bestehen andererseits ausreichend personelle Ressourcen für die Konzeption und Umsetzung des Sozialzentrums. Der Jugendkoordinator wird auf weitere drei Jahre über einen Werkvertrag oder über eine Anstellung weiter beschäftigt. Der Stadtrat wird ermächtigt, die entsprechenden Verträge auszuarbeiten. Dieser Antrag bleibt mit 16 Stimmen (17 Gegenstimmen) in der Minderheit.

Über Antrag von Stadtrat Peter Ritter wird mit 17 Stimmen (16 Gegenstimmen) beschlossen, die Rahmenplanung an den neuen Sozialplaner zur Stellungnahme weiterzuleiten.

### **Zu 8.:**

#### **Darlehensaufnahme durch die Stadt Bludenz Immobilien KEG:**

##### **Sanierung Wichnerhauptschule, 3. Bauetappe**

Für die Sanierung der Wichnerhauptschule sind folgende Mittel im VA 2004 für den 2. Teil des Austausches der Fenster sowie der Außenjalousien in der Immobilien KEG vorgesehen:

Sanierungskosten 3. Etappe 2004	EUR	290.000,--
<u>Abzüglich Bedarfszuweisungen vom Land</u>	EUR	<u>58.000,-- (20 %)</u>
Finanzierungsbedarf Stadt Bludenz	EUR	232.000,--
(Darlehensrahmen	EUR	240.000,--)

Die Darlehensaufnahme ist im 2. Halbjahr 2004 nach abgeschlossener Sanierungstätigkeit vorgesehen.

Folgende Kreditinstitute haben am 17. Juni 2004 ein Darlehensangebot eingebracht:

Raiba, Hypo, Bank Austria-Creditanstalt, BTV, PSK, Sparkasse, Volksbank und Kommunalkredit. Das Angebot der Raiba ist nur gemeinsam mit dem Angebot zur Errichtung der Turnhalle Außerbratz mit Kindergarten gültig und musste daher ausgeschieden werden, da diese Ausschreibung aufgrund von Verzögerungen im Baubeginn und Änderungen im Baukostenvolumen zurückgezogen wurde.

Eine Überprüfung der Angebote am 17. Juni ergab, dass die Österr. Kommunalkredit AG bei der Euro-Finanzierung mit einem Aufschlag von 0,09 % auf den 6-Monats-Euribor der günstigste Anbieter war. Bei der CHF-Finanzierung war ebenfalls die Österr. Kommunalkredit AG der günstigste Anbieter mit einem Aufschlag von 0,12 % auf den 6-Monats-CHF-Libor.

Aufgrund der von der Kontrollabteilung des Landes vorgegebenen Zielmarke von maximal 50 % der Verschuldung in Fremdwährung, die die Stadt Bludenz knapp erreicht hat, soll dieses Darlehen in Euro aufgenommen werden.

Die Stadtvertretung beschließt einstimmig,

1. die Stadt Bludenz Immobilien KEG wird ermächtigt, bei der Österr. Kommunalkredit AG in Wien folgendes Darlehen in Höhe von EUR 240.000,-- zu nachstehenden Konditionen aufzunehmen:

Darlehensnehmer: Stadt Bludenz Immobilien KEG

Haftung: Stadt Bludenz als Bürge und Zahler

Zuzählung:	bis 31.12.2004: EUR 240.000,--
Laufzeit:	20 Jahre (exklusive Bauzeit)
Raten:	40 Kapitalraten jeweils zum 15.05. und 15.11. jeden Jahres
1. Kapitalrate:	15.05.2005
Zinstageberechnung:	klm/360
Zinsberechnung:	halbjährlich dekursiv
Zinsanpassung:	halbjährlich zu den Fälligkeitsterminen auf Basis des Indikators 2 Bankarbeitstage vor Fälligkeitstermin
Zinssatz:	6-Monats-Euribor plus 0,09 % Aufschlag (ohne Rundung)
Variante:	6-Monats-CHF-Libor plus 0,12 % Aufschlag (ohne Rundung)
Vorzeitige Tilgung:	jederzeit zum Zinsfälligkeitstermin möglich
Nebenkosten:	keine
Abschlusskosten:	keine.

2. seitens der Stadt Bludenz die Haftung als Bürge und Zahler für dieses Darlehen zu übernehmen.

### **Zu 9.:**

#### **Musikschulgebühren**

Über Vorschlag des Finanzausschusses beschließt die Stadtvertretung mehrheitlich mit 32 Stimmen (1 Gegenstimme: Stadtrat DI Dr. Bernd Angerer), für das Schuljahr ab 01. September 2004 jährlich die folgenden Musikschulbeiträge einzuheben:

#### *Einheimische:*

Einzelunterricht Erwachsene	EUR 546,--
Einzelunterricht Schüler, Lehrlinge	EUR 398,--
Kurzstunde Einzelunterricht Erwachsene	EUR 382,--
Kurzstunde Einzelunterricht Schüler, Lehrlinge	EUR 324,--
Gruppenunterricht Erwachsene (2-3 Schüler)	EUR 322,--
Gruppenunterricht Schüler, Lehrlinge (2-3 Schüler)	EUR 286,--
Gruppenunterricht Erwachsene (4-5 Schüler)	EUR 242,--

Gruppenunterricht Schüler, Lehrlinge (4-5 Schüler)	EUR 212,--
Musikalische Früherziehung, Instrumentalvorbereitung	EUR 176,--
Stimmbildung (Gruppe) Erwachsene	EUR 242,--
Stimmbildung (Gruppe) Schüler, Lehrlinge	EUR 196,--
Theorie	EUR 40,--
Theorie als Hauptfach	EUR 80,--
Chor	EUR 40,--
Ensemble (Hauptfach)	EUR 40,--
Tänzerische Bewegungserziehung	EUR 186,--
Instrumentenmiete (Streich-, Blasinstrument)	EUR 80,--
Instrumentenmiete (Klarinette, Oboe, Fagott)	EUR 94,--

*Auswärtige:*

Einzelunterricht Erwachsene	EUR 1.040,--
Einzelunterricht Schüler, Lehrlinge	EUR 918,--
Kurzstunde Einzelunterricht Erwachsene	EUR 676,--
Kurzstunde Einzelunterricht Schüler, Lehrlinge	EUR 636,--
Gruppenunterricht Erwachsene (2-3 Schüler)	EUR 534,--
Gruppenunterricht Schüler, Lehrlinge (2-3 Schüler)	EUR 490,--
Gruppenunterricht Erwachsene (4-5 Schüler)	EUR 398,--
Gruppenunterricht Schüler, Lehrlinge (4-5 Schüler)	EUR 368,--
Musikalische Früherziehung, Instrumentalvorbereitung	EUR 262,--
Stimmbildung (Gruppe) Erwachsene	EUR 312,--
Stimmbildung (Gruppe) Schüler, Lehrlinge	EUR 272,--
Theorie	EUR 44,--
Theorie als Hauptfach	EUR 88,--
Chor	EUR 44,--
Ensemble (Hauptfach)	EUR 44,--
Tänzerische Bewegungserziehung	EUR 272,--
Instrumentenmiete (Streich-, Blasinstrument)	EUR 88,--

Instrumentenmiete (Klarinette, Oboe, Fagott)

EUR 102,--

**Zu 10.:**

**Kindergartenbeiträge**

Die Stadtvertretung beschließt einstimmig mit 28 Stimmen (die Vertreter der OLB stimmen weder dafür noch dagegen), bei den Kindergärten keine „Auswärtigentarife“ mehr einzuheben. Sollten ausreichend Kindergartenplätze zur Verfügung stehen, können auch Auswärtige zum Bludener Tarif den Kindergarten besuchen.

Stadträtin Mag. Karin Fritz stellt dazu folgenden Antrag:

Die OLB stimmt der Beibehaltung der bestehenden Kindergartenbeiträge für das Jahr 2004/05 aufgrund ihres Antrages in der Stadtvertretung vom 18. März 2004, Punkt 11. (Ausarbeitung eines Konzeptes bis zum Sommer 2004 für eine einheitliche und flexiblere Gestaltung der Betreuungszeiten und ein neues und gerechteres Gebührensystem) nicht zu und beantragt deshalb die Ausarbeitung eines neuen Gebührensystems bis September 2004. Dieser Antrag bleibt mit 5 Stimmen (28 Gegenstimmen) in der Minderheit.

**Zu 11.:**

**Altenheim und Pflegeheim;**

**Abänderung Heimverträge**

Die Vorarlberger Landesregierung hat mit Schreiben vom 26.05.2004 empfohlen, die Musterheimverträge abzuändern.

Die Stadtvertretung beschließt einstimmig, die Stadt Bludenz als Betreiberin des Altenheimes der Stadt Bludenz bzw. des Pflegeheimes der Stadt Bludenz schließt mit den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern des Alten- bzw. Pflegeheimes den nachfolgenden Heimvertrag (in der jeweils dem Geschlecht entsprechenden Form) ab:

## **1. Vertragsdauer**

Das Vertragsverhältnis beginnt am .....

Es endet am ....., ohne, dass es einer Kündigung bedarf.

Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.\*

(\*zutreffendes bitte ankreuzen)

## **2. Vertragsinhalt**

2.1. Während der Vertragsdauer schuldet die Bewohnerin die Bezahlung des vereinbarten Entgelts und der Leistungserbringer die unter den Punkten 5. und 6. näher bezeichneten Leistungen.

Änderungen des Vertrags, Nebenabreden oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Zustimmung beider Vertragspartner in Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von der Schriftlichkeit. Auf den Mangel der Form kann sich nur die Bewohnerin berufen.

## **3. Rechte der Bewohnerin**

Die Bewohnerin hat insbesondere das Recht

- auf eine angemessene Pflege,
- auf respektvolle Behandlung sowie auf Wahrung der Selbstständigkeit, Selbstbestimmung und Selbstverantwortung,
- ihren individuellen Lebensrhythmus nach Möglichkeit fortführen zu können, so wie auf persönliche Kleidung und auf eigene Einrichtungsgegenstände,
- in ihrer Privat- und Intimsphäre geschützt zu werden,
- auf Verkehr mit der Außenwelt, jederzeit besucht werden zu dürfen, sofern die Hausordnung nicht zum Schutz anderer Bewohner/innen Beschränkungen vorsieht und auf die Benützung von Fernsprechern,
- auf Wahrung des Brief-, Post- und Fernmeldegeheimnisses,
- in Unterlagen, die sie betreffen, Einsicht nehmen zu können,

- auf Vertraulichkeit hinsichtlich ihrer persönlichen Angelegenheiten,
- auf Zugang zur Informations- und Beschwerdestelle und zur Patientenadvokatur,
- auf eine zeitgemäße medizinische Versorgung, auf freie Arzt- und Therapiewahl und auf eine adäquate Schmerzbehandlung,
- auf Unterstützung nach religiöser Betreuung oder persönlicher Begleitung,
- auf Auskunft über die sie betreffenden Pflegemaßnahmen und Einsicht in die Pflegedokumentation,
- auf freie Meinungsäußerung, auf Versammlung und die Bildung von Vereinigungen, insbesondere zur Durchsetzung von Interessen der Heimbewohner,
- auf Gleichbehandlung ungeachtet des Geschlechts, der Abstammung und Herkunft, der Rasse, der Sprache, der politischen Überzeugung und des religiösen Bekenntnisses,
- auf Auskunft über die sich betreffenden Pflegemaßnahmen und Einsicht in Unterlagen, die sie betreffen, insb. in die Pflegedokumentation.

#### ***4. Pflichten der Bewohner***

- 4.1. Die Bewohnerin hat die Pflicht, das Entgelt fristgerecht zu bezahlen.
- 4.2. Die Bewohnerin verpflichtet sich, das Zimmer, die Anlagen und Einrichtungen des Heimes pfleglich zu behandeln und für schuldhaft verursachte Schäden Ersatz zu leisten.
- 4.3. Das Halten von Haustieren bedarf der Zustimmung der Heimleitung.
- 4.4. Rundfunk- und Fernsehgeräte dürfen nach Maßgabe der rundfunkrechtlichen Bestimmungen aufgestellt werden. Bei der Benützung ist Rücksicht auf andere Bewohner/innen zu nehmen. Die Verwendung anderer elektrischer Geräte kann die Heimleitung versagen, wenn dadurch Gefahren für die Bewohnerin oder für andere Personen oder Belästigungen für andere Personen zu befürchten sind.
- 4.5. Medikamente, die eigenverantwortlich aufbewahrt und eingenommen werden, dürfen nicht an andere Personen weiter gegeben werden.
- 4.6. Das Altenheim-ABC ist Bestandteil dieses Vertrages und von der/dem Bewohnerin/Bewohner einzuhalten.

## 5. *Allgemeine Leistungen des Heimes*

5.1. Die Bewohnerin erhält das Zimmer Nr....., als

Einzelzimmer

Doppelzimmer zur

Nutzung zugewiesen.\*

(\* zutreffendes bitte ankreuzen)

Das Einzelzimmer hat folgende Möblierung:

ein Bett, ein Nachtkästchen, Einbaugarderobe mit Kästen, zwei Stühle, ein Tisch, usw. Das Zimmer kann mit Ausnahme des Bettes auch mit eigenen Möbeln und sonstigen Gegenständen eingerichtet werden. Der Leistungserbringer behält sich das Recht vor, der Bewohnerin ein anderes gleichartiges Zimmer beizustellen, sofern sich dies in Folge des allgemeinen Gesundheitszustandes im Interesse der Bewohnerin bzw. der übrigen Bewohner/innen oder aus zwingenden betrieblichen Erfordernissen als notwendig erweisen sollte.

5.2. Erbringung der für die Bewohnerin angemessenen Pflege. Die Pflege wird durch geeignetes Personal zweckmäßig und hygienisch einwandfrei erbracht.

5.3. Behandlungspflege je nach Bedarf und Erfordernis sowie auf Anordnung des behandelnden Arztes.

5.4. Individuell angepasste Ernährung (insb. Diät- und Schonkost in dem der Küche möglichen Rahmen) im Rahmen einer Vollpension.

5.5. Zur Verfügung Stellung von Bett- und Hygienewäsche (Handtücher, Waschlappen) sowie waschen und bügeln der Leibwäsche. Der Wechsel der Bettwäsche erfolgt nach Bedarf, jedoch spätestens jeweils nach einer Woche.

Im Altenheim spätestens alle 2 Wochen.

Der Wechsel der Hygienewäsche erfolgt laufend, je nach Inanspruchnahme.

5.6. Heizung, Strom, Warm- und Kaltwasser, Fernsehanschluss.

5.7. Instandhaltungsarbeiten im Zimmer, die auf eine normale Abnutzung zurückzuführen sind.

5.8. Tägliches Aufbetten und zweimalige wöchentliche Reinigung des Zimmers.

5.9. Benützung der Gemeinschaftsräume/Einrichtungen.

5.10. Organisation von Heimaktivitäten (z. B. Geburtstagsfeier, Weihnachtsfeier, Ausflü-

ge), soziale und kulturelle Betreuung wie etwa Bildungs-, Beschäftigungs- und Kulturveranstaltungen.

- 5.11. Weitere Grundleistungen: z. B. Verwaltungsservice (Unterstützung bei der Bearbeitung von Angelegenheiten mit Behörden, Sozialversicherungsanstalten, Geldinstituten, Verwaltung des Depotgeldes)

## ***6. Sonder- und Wahlleistungen des Heimes***

- 6.1. Nachstehende Leistungen (Sonderleistungen) sind nicht in den allgemeinen Leistungen (Punkt 5.) enthalten und werden vom Leistungserbringer gegen gesonderte Bezahlung angeboten:
- Teilnahme an Veranstaltungen außerhalb des Hauses,
  - spezielle Pflegebehelfe, die nicht von der Krankenkasse zur Verfügung gestellt werden.
- 6.2. Für folgende über voraussichtlich einen längeren Zeitraum hinweg nicht in Anspruch genommene allgemeine Leistungen, wird ein Nachlass vom Entgelt (Pkt. 9) gewährt (Wahlleistungen):
- Pflege wird in einem bestimmten Ausmaß von Dritten erbracht.
- 6.3. Über Sonder- oder Wahlleistungen sind in einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung Art, Entgelt und Dauer festzulegen.
- 6.4. Vereinbarungen über Sonder- und Wahlleistungen können durch die Bewohnerin unter Einhaltung einer Frist von 14 Tagen aufgekündigt werden. Sie erlöschen auch, wenn die Inanspruchnahme der Sonder- oder die Verrichtung der Wahlleistung, insbesondere auf Grund des Gesundheitszustandes der Bewohnerin, unmöglich wird.
- 6.5. Für die hausinternen Zimmertelefone des Pflegeheimes wird über die Siemens-Telefonzentrale pro gemessener Einheit ein Betrag von dzt. 0,07 verrechnet und im Folgemonat zur Vorschreibung gebracht.
- 6.6. Im Altenheim kann auf Betreiben der/des Bewohnerin/Bewohners über die Post ein Telefonanschluss einrichtet werden.
- Die Verrechnung sämtlicher Telefongebühren erfolgt direkt zwischen Bewohner

und Telefongesellschaft.

## **7. Leistungen Dritter**

- 7.1. Leistungen durch Dritte (z.B. Arzt, Apotheke, Physiotherapie, Friseur, Fußpflege, Teilnahme an Veranstaltungen, sofern sie nicht zu den allgemeinen Leistungen zählen) sind nicht Vertragsgegenstand und daher von der Bewohnerin gesondert und direkt mit dem jeweiligen Dienstleister zu verrechnen.
- 7.2. Leistungen sind jedenfalls nicht im Heimentgelt enthalten, wenn sie als Sachleistung der Krankenkasse gewährt werden.

## **8. Vorgehensweise bei akuter bzw. schwerer Erkrankung**

Wenn die Bewohnerin in ein Krankenhaus aufgenommen werden muss, bleibt das Zimmer ohne ausdrückliche Kündigung für die Bewohnerin reserviert und wird weiterhin im Ausmaß des Punktes 10. verrechnet.

## **9. Entgelt**

- 9.1. Mit dem Entgelt werden die im Punkt 5. angeführten Leistungen abgegolten. Das Entgelt richtet sich nach der Einstufung in eine Pflegestufe entsprechend dem jeweiligen Betreuungs- und Pflegebedarf. Die Einstufung in eine Pflegestufe erfolgt durch den Rechtsträger nach sachlichen Kriterien und ist der Bewohnerin unverzüglich mitzuteilen. Dies gilt auch, wenn eine Veränderung des Betreuungs- und Pflegebedarfs, die voraussichtlich länger als einen Monat anhalten wird, eine Änderung der Einstufung verlangt. Der Bewohnerin sind auf Verlangen alle für die Pflegeeinstufung maßgebenden Unterlagen zu übergeben.  
Die erstmalige Einstufung wirkt ab Vertragsbeginn, eine spätere Änderung der Einstufung ab Beginn des auf die Änderung folgenden Monats. Änderungen zu Gunsten der Bewohnerin erfolgen ab jenem Zeitpunkt, ab dem der geringere Pflegebedarf eingetreten ist.
- 9.2. Die Abrechnung erfolgt monatsweise nach Anzahl der Tage im Nachhinein. Der Eintritts- und Austrittstag wird voll verrechnet. Im Entgelt nicht enthaltene Dienst-

leistungen (Punkt 6.) werden ebenfalls jeweils für einen Monat im Nachhinein verrechnet.

- 9.3. Das Entgelt sowie dessen Änderungen werden vom Leistungserbringer festgesetzt und zwar in der Höhe, die von der Vorarlberger Landesregierung zur Verrechnung mit der Sozialhilfe anerkannt wird. Die derzeit gültigen Entgelte sind:

*ALTERSHEIM:*

Stufe 1 EUR 43,09 exkl. USt. pro Tag

Stufe 2 EUR 51,49 exkl. USt. pro Tag

Stufe 3 EUR 63,34 exkl. USt. pro Tag

Stufe 4 EUR 80,00 exkl. USt. pro Tag

Stufe 5 EUR 91,68 exkl. USt. pro Tag

Stufe 6 EUR 106,65 exkl. USt. pro Tag

Stufe 7 EUR 123,79 exkl. USt. pro Tag

*PFLEGEHEIM:*

Stufe 3 EUR 61,32 pro Tag

Stufe 4 EUR 79,58 pro Tag

Stufe 5 EUR 106,43 pro Tag

Stufe 6 EUR 116,78 pro Tag

Stufe 7 EUR 130,43 pro Tag

- 9.4. Der Leistungserbringer kann Entgelterhöhungen und muss Entgeltsenkungen einseitig in dem Ausmaß vornehmen, wie
- sich der vom Amt der Vorarlberger Landesregierung kundgemachte Lebenshaltungskostenindex zum 1.1. eines Jahres gegenüber dem Jahresdurchschnitt des Vorjahres verändert hat, wobei der so errechnete Betrag auf einen vollen 10-Cent Betrag kaufmännisch gerundet wird,
  - dies auf Grund einer geänderten Rechtslage gerechtfertigt ist,
  - dies einer Entscheidung des Sozialhilfeträgers für gleichartige Leistungen entspricht,
  - dies zur Fortführung des Betriebs unbedingt notwendig und angemessen ist.

Von Entgeltänderungen werden die Bewohner persönlich verständigt und per Anschlag am „Schwarzen Brett“ jeweils kundgemacht.

## ***10. Abwesenheitsvergütung***

Bei Abwesenheit wegen eines Aufenthaltes in einer Krankenanstalt oder sonstigen stationären Einrichtung für medizinische Maßnahmen wird ab dem 2. Tag ein Betrag in Höhe von derzeit EUR 8,-- inkl. MWSt. gut geschrieben.

Bei sonstigen, nicht krankheitsbedingten Abwesenheiten (z.B. Urlaub) wird, sofern die Abwesenheit mindestens drei Tage vorher der Pflegeleitung bekannt gegeben wurde, bereits ab dem Tag der Abwesenheit ein Betrag in Höhe von derzeit EUR 8,-- inkl. MWSt. des jeweiligen Entgelts im Rahmen der nächsten Monatsrechnung gut geschrieben. Sofern solche Abwesenheiten nicht bekannt gegeben werden, wird die Vergütung im angeführten Ausmaß bei einer Abwesenheit der Bewohnerin von mehr als drei Tagen gewährt. Bei Bezug einer Sozialhilfe erfolgt die Verrechnung nach sozialhilferechtlichen Bestimmungen.

## ***11. Fälligkeit und Zahlungsmodalitäten***

11.1. Die Rechnungen werden monatlich im Nachhinein erstellt.

Die Entgelte sind spätestens am 14. Tag nach Rechnungslegung zu entrichten.

Die Entgelte sind mittels Abbuchungsauftrag/Erlagschein einzuzahlen. Im Falle eines befristeten Aufenthalts wird das Entgelt mittels Erlagschein einbezahlt.

11.2. Bei Zahlungsverzug von mehr als zwei Wochen werden Mahngebühren in der Höhe von EUR 5,-- und bankmäßige Verzugszinsen in der Höhe von 10 % pro Jahr verrechnet. Entsteht durch die Vertragsauflösung ein Kostenerstattungsanspruch der Bewohnerin gegenüber dem Leistungserbringer, so erfolgt die Rückzahlung von Guthaben innerhalb einer angemessenen Bearbeitungsfrist, frühestens aber nach Abholung der eingelagerten Sachen.

11.3. Bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Entscheidung der Sozialhilfebehörde, ob die Unterkunfts- und Verpflegskosten im Heim aus Mitteln der Sozialhilfe zu übernehmen sind, hat die Bewohnerin monatlich eine Akontozahlung in der Höhe von 80 % der Pension und des Pflegegeldes zu leisten.

## **12. Gewährleistung**

Werden die Leistungen des Leistungserbringers – nach Art oder Umfang – ohne Verschulden der Bewohnerin nicht vereinbarungsgemäß erbracht (Schlechterfüllung), so kann die Bewohnerin unter Setzung einer Frist auf der Verbesserung der Leistung oder dem Nachtrag des Fehlenden bestehen. Ist eine Verbesserung der Leistung oder ein Nachtrag des Fehlenden nicht mehr möglich oder erfolgt fristgerecht keine Verbesserung der Leistung oder kein Nachtrag des Fehlenden, so ist die Bewohnerin für die Dauer und in dem Maße der Mangelhaftigkeit der Leistung von der Entrichtung des Entgelts befreit.

## **13. Depotgeld**

13.1. Beim Eintritt ins Heim kann die Bewohnerin der Heimleitung ein Depotgeld zur Verfügung stellen. Dieses Depotgeld wird vom Leistungserbringer treuhänderisch verwaltet und dient zur Abdeckung kleinerer Ansprüche des Leistungserbringers oder Dritter (z.B. Fußpflege, Frisör, Rezeptgebühren). Bei Absinken des Betrages auf weniger als ein Viertel, ist er auf Verlangen der Heimleitung wieder voll zu ergänzen.

Das Depotgeld wird fortlaufend abgerechnet und der Saldo bei Auflösung des Vertrags an die Bewohnerin bzw. Erben ausbezahlt.

13.2. Durch das Führen dieses Depotkontos entstehen für die Bewohnerin keine zusätzlichen Kosten. Die Buchführung auf dem Depotkonto ist von der Bewohnerin oder von der dazu bevollmächtigten Person während der Bürozeiten einsehbar. Auf Verlangen wird ein Kontoauszug ausgehändigt.

## **14. Versicherungen**

Persönliches Mobiliar ist von der Besitzerin selbst gegen jedes Risiko zu versichern. Persönliche Geldmittel und Wertsachen sind nur dann gegen Feuer und Diebstahl versichert, wenn sie von der Heimleitung zur Verwahrung im Tresor übernommen wurden. Die Verwahrung im Tresor ist unentgeltlich.

## ***15. Auflösung des Vertrags; Räumung der Unterkunft***

- 15.1. Ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Vertrag wird beendet durch
- schriftliche oder mündliche Kündigung seitens der Bewohnerin, vorbehaltlich der sofortigen Kündigung aus einem wichtigen Grund, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines Kalendermonats, jedoch jedenfalls durch deren Tod,
  - schriftliche Kündigung seitens des Leistungserbringers unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist, zum jeweiligen Monatsende.
- 15.2. Der Leistungserbringer kann den Vertrag nur aus einem wichtigen Grund kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
- der Betrieb eingestellt oder wesentlich eingeschränkt wird,
  - die Bewohnerin mit der Zahlung des Entgelts zwei aufeinander folgende Monate im Rückstand ist (Pkt. 19) und der Leistungserbringer die Bewohnerin unter Androhung der Kündigung und unter Setzung einer Nachfrist von 4 Wochen erfolglos gemahnt hat,
  - sich der Gesundheitszustand der Bewohnerin so verändert hat, dass die sachgerechte und medizinische Betreuung und Pflege im Alten-/Pflegeheim nicht mehr gewährleistet ist,
  - sich die Bewohnerin einer strafbaren Handlung mit einer Strafdrohung von mindestens sechs Monaten Freiheitsstrafe gegen andere Mitbewohner/innen oder Mitarbeiter/innen schuldig macht,
  - die Bewohnerin den Heimbetrieb trotz einer Ermahnung (Pkt. 19) des Leistungserbringers und trotz der von diesem dagegen ergriffenen, zumutbaren Maßnahmen zur Abhilfe fortgesetzt, sofern es nicht krankheitsbedingt ist, derart schwer stört, dass dem Leistungserbringer oder den anderen Bewohnern/innen ihr weiterer Aufenthalt im Heim nicht mehr zugemutet werden kann.
- 15.3. Eine bereits ausgesprochene Kündigung wegen Nichtbezahlung des Entgelts wird unwirksam, wenn innerhalb eines Monats nach Ausspruch der Kündigung das volle Entgelt entrichtet wird bzw. der Sozialhilfeträger der Bewohnerin die Kostentragung bescheidmäßig zugesprochen hat.

- 15.4. Schuldhaft verursachte Abnützungen, Beschädigungen und Verschmutzungen, die über das übliche Maß hinausgehen, werden auf Kosten der Bewohnerin behoben. Haus- und Zimmerschlüssel, dem Heim gehörende Hilfsmittel und Hilfsgeräte sind der Heim- bzw. Pflegeleitung oder deren Stellvertretungen persönlich zu übergeben.
- 15.5. Im Todesfall ist das Zimmer von den Bevollmächtigten innerhalb von fünf Tagen zu räumen. In diesem Zeitraum wird das Entgelt für Abwesenheiten (Pkt 10.) in Rechnung gestellt. Erfolgt die Räumung nicht innerhalb dieses Zeitraums, wird das Zimmer vom Leistungserbringer geräumt. Die persönlichen Gegenstände der Bewohnerin werden für die Dauer von höchstens sechs Monaten verwahrt, wobei Lagergebühren in Höhe von täglich EUR 15,- verrechnet werden, wobei die Anordnungen des Verlassenschaftsgerichtes maßgebend sind.

Die Gegenstände werden nach Abschluss des Verlassenschaftsverfahrens gegen Ersatz der Lagergebühren und Übernahmebestätigung den Erben bzw. Bevollmächtigten ausgehändigt. Nach Ablauf dieser Frist gehen die Gegenstände ins Eigentum des Leistungserbringers über.

## ***16. Zimmer- und Haustürschlüssel***

Die Bewohnerin erhält einen Zimmer- und Haustürschlüssel. Für jeden Schlüssel ist eine Kautionshöhe von EUR 30,- zu hinterlegen. Die Schlüssel bleiben im Eigentum des Leistungserbringers. Die Weitergabe an Dritte bedarf der Zustimmung des Leistungserbringers. Der Verlust ist unverzüglich zu melden.

## ***17. Datenschutz***

Die Bewohnerin ist damit einverstanden, dass ihre Daten, soweit sie für die Aufnahme in und die Zusammenarbeit mit den Krankenanstalten sowie allenfalls für die Unterstützung bei der Antragstellung auf Sozialhilfe und Pflegegeld erforderlich sind, erhoben und automationsunterstützt verarbeitet werden und der behandelnde Arzt die Mitarbeiter/innen des

Leistungserbringers über etwaige besondere Erfordernisse bei der täglichen Pflege informiert und derzeit bekannte Dauerdiagnosen schriftlich oder mündlich mitteilt.

### **18. Auskunftsberechtigte Personen**

Die Bewohnerin gibt bekannt, dass folgende Person/en auskunftsberechtigt ist/sind:

Name: .....

Anschrift: .....

Tel. ....

Name: .....

Anschrift: .....

Tel. ....

Die Bewohnerin macht Frau/Herrn,.....

Anschrift ..... Tel.Nr.....

als Vertrauensperson im Sinne des Heimvertragsgesetzes und des Heimaufenthaltsgesetzes namhaft.

### **19. Ermahnung**

19.1. Wenn die Bewohnerin ihre Pflicht aus dem Vertrag gröblich verletzt oder den Betrieb des Heimes schwerwiegend gestört hat, wird sie vom Leistungserbringer ermahnt und auf die möglichen Folgen der Fortsetzung ihres Verhaltens hingewiesen. Zu dieser Ermahnung werden der Vertreter der Bewohnerin und die Vertrauensperson unter Bekanntgabe des Grundes mit eingeschriebenem Brief geladen. Der Leistungserbringer folgt der Bewohnerin, deren Vertreter und der Vertrauensperson unverzüglich eine Abschrift der Ermahnung aus oder übersendet diese mit eingeschriebenem Brief.

## **20. Gerichtsstand**

- 20.1. Für Klagen des Leistungserbringers gegen die Bewohnerin aus diesem Vertrag ist jenes Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Bewohnerin ihren Wohnort oder gewöhnlichen Aufenthalt hat. Für Klagen der Bewohnerin gegen den Leistungserbringer ist auch jenes Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel das Heim liegt.

## **21. Sonderregelungen bei Kurzzeitpflege**

- 21.1. Das Entgelt richtet sich nach der Einstufung in eine Pflegestufe entsprechend dem jeweiligen Betreuungs- und Pflegebedarf (Hinsichtlich der jeweiligen Höhe siehe Punkt 9.3.). Das Entgelt wird im Nachhinein in Rechnung gestellt.
- 21.2. Der Vertrag ist auf einen unbestimmten/befristeten Zeitraum abgeschlossen (Punkt 1.) und kann gegen den Willen einer Partei nur aufgelöst werden, wenn dem auflösenden Vertragsteil die Fortsetzung des Vertrags unzumutbar ist. Der Vertrag endet jedenfalls durch den Tod der Bewohnerin/dem Ablauf der Frist.
- 21.3. Erscheint die Aufnahmewerberin (Bewohnerin) nicht am vereinbarten Antrittstag oder tritt sie später als 14 Tage vor dem vereinbarten Antritt des Heimaufenthalts vom Vertrag zurück, so ist der Leistungserbringer berechtigt, der Bewohnerin für die vereinbarte Dauer des Vertrages täglich 50 v.H. des jeweils für die Stufe 1 festgesetzten Entgeltes (Punkt 9.3. dieses Vertrages) in Rechnung zu stellen. Wird die Aufnahmewerberin vor dem vereinbarten Antrittstermin in ein Krankenhaus aufgenommen oder verstirbt sie, verzichtet der Leistungserbringer auf eine Entschädigung.

**Zu 12.:**

**Hundeverordnung**

Die Stadtvertretung beschließt über Vorschlag des Ausschusses für Umweltschutz und Abfallwirtschaft mehrheitlich mit 31 Stimmen (2 Gegenstimmen: Stadtrat Dr. Thomas Lins, Alexander Plakolm) nachstehende Hundeverordnung:

Gemäß § 18 Abs. 1 GG, LGBl. Nr. 40/1985, wird zur Vermeidung von Verunreinigungen durch Hundekot auf Straßen und Gehwegen, Parkanlagen, Spiel- und Sportplätzen sowie von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Gemeindegebiet von Bludenz durch Hunde angeordnet:

**§ 1**

Hundehalter sind verpflichtet, die durch ihren Hund verursachten Verunreinigungen (Hundekot) unverzüglich zu beseitigen.

**§ 2**

Der Leinenzwang für Hunde besteht in der Altstadt von Bludenz (von der Werdenbergerstraße – Stadtapotheke bis Werdenbergerstraße – Modehaus Beck, Mühlgasse, Sturnengasse mit Borgoplatz, Rathausgasse, Kirchgasse, Am Alten Markt (Bayrischer Biergarten), Bahnhofstraße, Mutterstraße, Herrengasse bis Kreuzung Untersteinstraße, Untersteinstraße bis Kreuzung Herrengasse, Wichnerstraße bis Kino, Pulverturmstraße, Bereich St. Laurentiuskirche und Schlossplatz.

**§ 3**

Für die Einhaltung der Verordnung ist der Hundehalter verantwortlich. Hat er das Tier einer anderen Person anvertraut, so obliegt dieser Person die Verantwortung.

**§ 4**

Die Nichtbefolgung des § 1 dieser Verordnung stellt eine Verwaltungsübertretung i.S.d. § 18 Abs. 1 Gemeindegesetz dar.

## § 5

Die Verordnung tritt mit 01. Oktober 2004 in Kraft.

### **Zu 13:**

#### **Tilgungsaussetzung hinsichtlich Kredithaftung gegenüber Siegfried Burtscher (MEZZO)**

Die Stadt Bludenz ließ auf dem Postplatz einen Gastronomie-Pavillon nach den Plänen von DI. Richard Nikolussi vom 06.09.2001 , Zl. 01019-01, -02 und -03, errichten. Die Stadt Bludenz schloss mit Herrn Siegfried Burtscher einen Mietvertrag betreffend den Gastronomie-Pavillon am Postplatz lt. Stadtvertretungsbeschluss vom 27. September 2000 und 14. Februar 2002 ab.

Die Investition hat Siegfried Burtscher als Vorleistung in Anrechnung auf den Mietzins getätigt. Voraussichtliche Errichtungskosten wurden mit S 2,2 Mio. errechnet. Die Stadt Bludenz hat mit Beschluss vom 14. Februar 2002 der Stadtvertretung eine Ausfallbürgschaft gemäß Punkt XIV des genannten Vertrages mit der Maßgabe übernommen, dass das Darlehen zur Finanzierung des Gastronomie-Pavillons bzw. seiner ortsfesten Einrichtung verwendet, innerhalb von zehn Jahren in gleich bleibenden Tilgungsraten zurückgeführt wird und die Stadt Bludenz gegenüber dem Kreditinstitut jedenfalls nur insoweit haftet, als wäre das Darlehen pro rata temporis ordnungsgemäß tatsächlich getilgt worden.

Das Amt der Vorarlberger Landesregierung hat mit Schreiben vom 05. März 2002 der Übernahme der Ausfallhaftung für diesen Kredit in Höhe von EUR 109.009,25 die Zustimmung erteilt.

Nach nicht überragender Geschäftsentwicklung der MEZZO-Gastronomie hat der Aufsichtsrat der Alpenerlebnisbad VAL BLU GmbH. am 10. Februar 2004 unter Punkt 4.) „MEZZO“ einstimmig dem Geschäftsführer, Direktor Klaus Allgäuer die Ermächtigung erteilt, das MEZZO durch die VAL BLU GmbH. führen zu dürfen. Es wurde ein Jahresvertrag abgeschlossen, wonach für das 1. Jahr eine Umsatzpacht in Höhe von 10 % verein-

bart wurde. Seitens Herrn Burtscher war es das Ziel, aus den Pachterlösen seinen Schuldendienst betreffend das genannte Darlehen bedecken zu können.

Er ersucht die Stadt Bludenz, der Tilgungsfreistellung vom 31. März 2004 bis 31. Dezember 2004 zuzustimmen. Das bedeutet, dass die MEZZO Bar-Bistro GmbH. in diesem Zeitraum lediglich vierteljährlich die Zinsen abdecken wird. Die Laufzeit des Einmalkredites verändert sich durch diese Tilgungsaussetzung nicht. Ab 31. März 2005 wird eine auf die Restlaufzeit angepasste Annuität vorgeschrieben werden.

Die Stadtvertretung beschließt mehrheitlich mit 28 Stimmen (5 Gegenstimmen: OLB), betreffend des Darlehens an die Firma MEZZO Bar-Bistro GmbH., für welche die Stadt Bludenz die Ausfallbürgschaft übernommen hat, der Tilgungsfreistellung vom 31. März 2004 bis zum 31. Dezember 2004 unter der Voraussetzung, dass die Zinsen weiterhin bezahlt werden, zuzustimmen.

#### **Zu 14.:**

#### **Antrag von Stadtvertreter Hansjörg Seeberger et.al.:**

#### **Zweckwidmung der Kraftwerkseinnahmen**

#### **für die Außerbrazer Bevölkerung**

Stadtvertreter Norbert Lorünser stellt dazu folgenden Antrag:

Die Stadt Bludenz hat aufgrund des Stadtvertretungsbeschlusses vom 28.06.2001 mit dem Dienstbarkeitsvertrag vom 28.05.2001 der Wassergenossenschaft Außerbraz (neu: Wasser- und Kraftwerksgenossenschaft Außerbraz) unter Punkt IV. die Dienstbarkeit der energetischen Nutzung der Altoffaquellen-Ost eingeräumt. Für diese Dienstbarkeit hat die Wassergenossenschaft Außerbraz ein Entgelt von 9 % des direkten Verkaufserlöses aus der energetischen Nutzung ab dem Verkauf der ersten Kilowattstunde zu entrichten. Diese Dienstbarkeit ist nicht übertragbar.

Die hier angesprochenen Mittel für eine Zweckwidmung für die Außerbrazer Bevölkerung werden auf einer eigenen Haushaltsstelle (die noch genau zu definieren ist), erstmals im Voranschlag für 2005 budgetiert.

Gedacht ist der Einsatz dieser Mittel, z.B. für Orts-Verschönerungen, Förderung und auch Realisierung von Ideen und Projekten aller Art, sowie auch für soziale Zwecke, sofern es die Belange von Außerbraz tangiert. Kein Einsatz der Mittel dort, wo es ureigenste Pflicht der Stadt ist, Mittel einzusetzen (z.B. Erhalt der Schule oder Schulmittel).

Der Einsatz der auf dieser Haushaltsstelle zur Verfügung gestellten Mittel wird vom Ortsvorsteher von Außerbraz, in Zusammenarbeit mit einem beratenden, ehrenamtlich tätigen Gremium bestimmt. Dieses Gremium sieht folgendermaßen aus: Es besteht aus drei Mitgliedern und zwar aus zwei Personen des Wasser- und Kraftwerksgenossenschaft Außerbraz Vorstandes, sowie einer Person, die nach dem Zufallsprinzip aus der Bevölkerung von Außerbraz ermittelt wird. Für die Finanzdisziplin auf dieser Haushaltsstelle ist der Ortsvorsteher von Außerbraz verantwortlich.

Dieses Gremium und der Ortsvorsteher halten mindestens zweimal jährlich eine Sitzung ab. Die Einladung des Gremiums erfolgt durch den Ortsvorsteher von Außerbraz, der auch für den gesamten Schriftverkehr (Abwicklung der Projekte, Rechnungslegung usw.) zuständig ist.

Vorschläge für den Einsatz der Mittel können sowohl aus der Bevölkerung, als auch vom Gremium bzw. dem Ortsvorsteher selbst kommen.

Nicht gebrauchte Mittel auf dieser Haushaltsstelle eines laufenden Jahres müssen ins Folgejahr übertragen werden. Dadurch ist auch die Bildung von Rücklagen (z.B. für die Realisierung von größeren Projekten) möglich.

Die Prüfung für die ordnungsgemäße Verwendung der Geldmittel, sowie die Prüfung der Gebarung erfolgt durch den Gemeindeprüfungsausschuss.

Dieser Antrag bleibt mit 12 Stimmen (20 Gegenstimmen) in der Minderheit.

Bei der Abstimmung war Ersatz-Stadtvertreter Engelbert Uttenthaler abwesend.

Über Antrag von Stadtvertreter Hansjörg Seeberger, Gerhard Krump, Raimund Bertsch, Peter Ritter und Dr. Thomas Lins beschließt die Stadtvertretung mehrheitlich mit 26 Stimmen (6 Gegenstimmen), die 9 % Stromeinnahmen der Wassergenossenschaft Außerbraz, die aus den Quellgebieten des Stadtteiles Außerbraz stammen, für die Belange des Stadtteiles Außerbraz zu verwenden.

Bei der Abstimmung war Ersatz-Stadtvertreter Engelbert Uttenthaler abwesend.

### **Zu 15.:**

**Antrag von Stadtrat DI Günther Pircher et.al.:**

**Neudefinierung des Aufgabenbereiches der Ortsvorsteher**

Die Stadtvertreter DI Günther Pircher, Christine Fröhlich, Gunnar Witting und Norbert Lorünser stellen den Antrag, die Geschäfte der Ortsvorsteher dahingehend neu definieren, dass nach dem Gemeindegesetz die Möglichkeit besteht, jedem Ortsvorsteher ein Jahresbudget zuzugestehen, das er in Eigenverantwortung verwalten kann.

Dieser Antrag bleibt mit 11 Stimmen (21 Gegenstimmen) in der Minderheit.

Bei der Abstimmung abwesend Ersatz-Stadtvertreter Engelbert Uttenthaler.

### **Zu 16.:**

**Änderung Flächenwidmungsplan:**

**Teilflächen der Gst.Nr. 1132/3 in Freifläche Sondergebiet Pfadfinder und Freifläche Freihaltegebiet**

**(Pfadfindergruppe Bludenz Hl. Kreuz – St. Agnes)**

Die Gst.Nr. 1132/3, GB Bludenz, mit einem Gesamtausmaß von 3.184 m<sup>2</sup>, liegt auf der nach Osten hin abfallenden Hangseite des als Gasünd bezeichneten Höhenrückens, der in Ost-West-Richtung als Ausläufer des nördlich anschließenden Gebirgsstockes bis ins Siedlungsgebiet eingreift. Der gesamte Höhenrücken weist eine Struktur aus Wald- und Wiesenflächen auf und wird größtenteils land- und forstwirtschaftlich genutzt. Die Gst.Nr.

1132/3 ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadt Bludenz als Freifläche Sondergebiet Pfadfinder und Nebenfläche Wald eingetragen. Die Gst.Nr. 1132/3 steht im Eigentum der Pfadfindergruppe Bludenz Hl. Kreuz – St. Agnes.

Die Pfadfindergruppe Hl-Kreuz, Bludenz, Gasünd, in Vertretung durch Herrn Christoph Van Dellen, errichtet auf der Liegenschaft Gst.Nr. 1132/3 ein Clubhaus. Im Gegensatz zu der in der Einreichung angegebenen Lage liegt das bereits im Rohbau realisierte Gebäude nicht zur Gänze im bereits gewidmeten Bereich. Da die definitiven Umriss des Gebäudes bekannt sind, kann eine auf die Umriss des Gebäudes abgestimmte Widmung inklusive einer Reservezone im Ausmaß von 1m um den rechteckigen Grundriss reduziert werden.

Das gegenständliche Grundstück liegt mitten im Waldgebiet, entlang der Erschließungsstraße nach Gasünd. Auf der gegenständlichen Liegenschaft stand seit 1968 das Clubhaus der Pfadfindergruppe Bludenz. Das Gebäude ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Das neu errichtete Clubhaus ist ein einfacher Baukörper mit länglich rechteckigem Grundriss sowie einem Pultdach. Aufgrund der einfachen Formensprache in der Architektur erscheint das Objekt raumverträglich. Öffentliche Interessen werden durch die Widmung nicht berührt.

Der Antrag auf Widmungsänderung wurde im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundeigentümer eingebracht. Die Besitzer der angrenzenden Liegenschaften sind das Dominikanerinnenkloster St. Peter und die Stadt Bludenz. Von Seiten der Stadt Bludenz bestehen keine Einwände, die Zustimmung des Klosters durch dessen Kurator Bezirkshauptmann Dr. Leo Walser liegt vor.

Die Stadtvertretung beschließt einstimmig, gemäß der Planurkunde des Stadtbauamtes vom 29.06.2004, Zl. 5.2./4-201/124/2004, aus der Gst.Nr. 1132/3 eine Teilfläche von 1.657 m<sup>2</sup> von Freifläche Sondergebiet Pfadfinder in Freifläche Freihaltegebiet, eine Teilfläche von 153 m<sup>2</sup> von Nebenfläche Wald in Freifläche Sondergebiet Pfadfinder sowie eine Teilfläche von 1.309 m<sup>2</sup> von Nebenfläche Wald in Freifläche Freihaltegebiet im Eigentum der Pfadfindergruppe Bludenz Hl. Kreuz – St. Agnes zu widmen.

**Zu 17.:**

**Allfälliges**

- a) Edmund Jenny urgiert stark verunreinigte Wertstoff-Sammelstellen in Radin.
  
- b) Inge Naier weist darauf hin, dass am Donnerstag, den 08. Juli 2004, die „Shopping-Night“ in der Bludenzer Innenstadt abgehalten wird.
  
- c) Die Anfrage von Engelbert Uttenthaler, bis wann in der Raiffeisenstraße/Unterfeldstraße der Feinbelag aufgebracht wird und bis wann das Wohnstraßenschild wieder aufgestellt wird, wird beantwortet.

*Ende der Sitzung um 22.20 Uhr*

*Geschlossen und gefertigt:*

**Der Schriftführer:**

**Der Vorsitzende:**

*( Dr. Erwin KOSITZ )*

*( Dr. Othmar KRAFT )*

**An der Amtstafel**

**angeschlagen am:**

*05. Juli 2004*

**Von der Amtstafel**

**abgenommen am:**

*19. Juli 2004*