

Verhandlungsschrift

über die am Donnerstag, den 12. August 2004, um 18.05Uhr, im Anschluss an die öffentliche Bürgerfragestunde, im Sitzungssaal des Rathauses stattgefundene **öffentliche 30. Sitzung der Stadtvertretung BLUDENZ.**

Anwesende:

Der Vorsitzende:

Bürgermeister Dr. Othmar KRAFT

Die Stadtvertreter:

Josef KATZENMAYER

Ingeborg NAIER

Dr. Thomas LINS

Josef GATT

Mag. Elmar BUDA

Gerhard KRUMP

Alexander PLAKOLM

Alexander GEBHART

Monika BAUR

Gunnar WITTING

Dieter KOHLER

DI Günther PIRCHER

Christine FRÖHLICH

Norbert LORÜNSER

Kurt DREHER

Peter OSTI

Wolfgang WEISS

Mag. Karin FRITZ

Peter SCHNEIDER

Elmar STURM

DI Dr. Bernd ANGERER

Bernd ATZMÜLLER

Die Ersatzmitglieder:

Hermann NEYER

Rainer SANDHOLZER
Hildegard BOLTER
Helmut TSCHANN
Gertrud FISCHL
Engelbert UTTENTHALER
Heike BRÜSTLE
Bernd KAMMERLANDER

Entschuldigt:

Die Stadtvertreter:

Heinz-Peter RITTER
Raimund BERTSCH
Johann Georg SEEBERGER
Edmund JENNY
Rudolf ZEIF
Walter HÄMMERLE
Josef GASSNER
Dr. Fritz MILLER
Erwin SPERGER
Richard FÖGER

Die Ersatzmitglieder:

Silvia COMPLOJ
Mag. Erwin FENKART
Kurt MUTHER
Ingeborg WALCH
Ing. Thomas MALLIN
Franz BURTSCHER
Dr. Ingrid GASSNER
Ing. Richard PÖSEL
Hannes MÄSER
Verena WALCH
Mag. Cornelia LECHNER
Bernhard HEINZL
Markus FEUERSTEIN
Arthur TAGWERKER
Martin BITSCHNAU

Lambert KAPFERER
Mag. Peter SPANNRING
LAbg. Olga PIRCHER
Günter BURTSCHER
Petra GASPERI
Werner STENECH
Erich RAITMAIR
Andreas RIETZLER
Mag. Albin ARZBERGER
Dr. Erwin KOSITZ.

Der Schriftführer:

Vor Eingang in die Tagesordnung legt die Ersatz-Stadtvertreterin Hildegard BOLTER vor dem Bürgermeister das Gelöbnis gemäß § 37 GG ab.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Verhandlungsschrift der 29. Sitzung vom 01. Juli 2004;
2. Berichte:
3. Neuwahl des Ortsvorstehers von Brunnenfeld;
4. Projekt KRONENHAUS;
Haftungsübernahme zum Ankauf des Hauses Maschler/Mayr -
Verlängerung der Bürgschaftsdauer
5. Grundtausch Gst.Nrn. 3592/3 (Öffentliches Gut – Straßen und Wege) gegen
Teilflächen der Gst.Nrn. .731 und 915/1 (Stadt Bludenz);
Verordnungen über die Erklärung sowie Auflassung als Gemeindestraße gemäß
§ 9 Straßengesetz
6. Änderung Flächenwidmungsplan:
 - a) Gst.Nrn. 264/2, 264/5, .277/1, .1981, .1982 in Baufläche Mischgebiet,
Unterlagswidmung Einkaufszentrum (SPAR – Filiale Schmittenstrasse);
 - b) Gst.Nrn. 4/1, 4/2, 913/1, 914/1, 914/2, 914/3, Tfl. 915/1, Tfl. 3517 und 3592/2 in
Freifläche Sondergebiet Sozialzentrum/Heimgebundenes Wohnen,
Teilflächen der Gst.Nrn. 4/2 und 3517 in Wald,
Gst.Nrn. 6/1, Tfl. 915/1 und Tfl. .731 in Straße,
Teilflächen der Gst.Nrn. 915/1 und .731 in Vorbehaltsfläche Feuerwehr Unterlags-
widmung Baufläche Wohngebiet,
Gst.Nr. 915/2 in Stellplatz Unterlagswidmung Baufläche Wohngebiet
 - c) Gst.Nr. 1172/2 in Verkehrsfläche, Ersichtlichmachung als

Eisenbahnanlage (ÖBB Umspannwerk);

7. Allfälliges.

Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit der ordnungsgemäß eingeladenen Stadtvertretung fest und erklärt die Sitzung für eröffnet; anwesend sind 23 Stadtvertreter und 8 Ersatzmitglieder.

Berichte, Anträge und Beschlüsse :

Zu 1.:

Genehmigung der Verhandlungsschrift der 29. Sitzung vom 01. Juli 2004

Über Antrag des Vorsitzenden wird dieser Tagesordnungspunkt einstimmig vertagt.

Zu 2.:

Berichte:

Berichte liegen keine vor.

Zu 3.:

Neuwahl des Ortsvorstehers von Brunnenfeld

Ortsvorsteher Bernhard HEINZL hat mit Schreiben vom 17. Dezember 2003 seine Funktion als Ortsvorsteher von Brunnenfeld aus gesundheitlichen Gründen zurückgelegt. Bernhard Heinzl hat die Funktion des Ortsvorstehers seit Mai 1996 mit großem Engagement und Erfolg ausgeübt.

Die Stadtvertretung beschließt mehrheitlich mit 23 Stimmen (ÖVP, SPÖ), 8 Gegenstimmen (OLB, FPÖ), Herrn **Norbert BERTSCH**, geb. am 15.12.1957, Tischlermeister, Brunnenfelderstraße 31a, zum **Ortsvorsteher von Brunnenfeld** zu bestellen.

Zu 4.:

Projekt KRONENHAUS;

Haftungsübernahme zum Kauf des Hauses Maschler/Mayr –

Verlängerung der Bürgschaftsdauer

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung vom 22. Jänner 2004 unter Punkt 5 beschlossen, der Familie Reutterer, d.i. Herrn Kurt Reutterer, für ein Darlehen bei der Landes-Hypothekenbank Vorarlberg zum ausschließlichen Zweck des Ankaufes des Grundstückes Maschler/Mayr in Höhe von EUR 220.000,-- für die Dauer von sechs Monaten als Bürge zu haften unter der Voraussetzung, dass der Stadt ein Aufgriffsrecht dieser Liegenschaft und eine Ranganmerkung der beabsichtigten Veräußerung im Grundbuch eingeräumt wird. Bei Realisierung des Einkaufszentrums im Kronenhaus innerhalb der nächsten sechs Monate sollte diese Haftung auslaufen und die Haftungsübernahme für das Gesamtprojekt lt. Beschluss der Stadtvertretung vom 18. Dezember 2003, Punkt 10., zum Tragen kommen.

Die von der Stadtvertretung beschlossene Haftung sollte die Finanzierungslücke im Zeitraum zwischen Erwerb der Maschler-Liegenschaft und der im Wesentlichen vom Abschluss der Mietverträge über Geschäftsflächen abhängigen Gesamtverwertung überbrücken. Es hat sich herausgestellt, dass die Verwertung der neu zu schaffenden Nutzflächen innerhalb der genannten Frist von sechs Monaten nicht möglich ist. Ein Mietvertrag über eine größere Geschäftsfläche im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des Kronenhauses ist noch in Verhandlung und sollte bis zum Herbst ds.Js. abgeschlossen sein. Es erscheint daher erforderlich, den Haftungszeitraum zu verlängern, weil sonst die Hypothekenbank im September ihre Forderung fällig stellen und die Haftung in Anspruch nehmen, die Stadt Bludenz zahlen und die Liegenschaft Maschler/Mayr, über die ihr eine Kaufoption eingeräumt ist, erwerben muss.

Die Stadtvertretung beschließt mehrheitlich mit 26 Stimmen (ÖVP, SPÖ, FPÖ), 5 Gegenstimmen (OLB), die Dauer der Bürgschaft über einen Betrag in Höhe von EUR 220.000,-- gemäß dem Beschluss der Stadtvertretung vom 22. Jänner 2004 wird erstreckt bis zum 15. März 2005. Ebenso wird die Datierungsermächtigung für den gemäß Beschluss des Stadt-

rates vom 25. März 2004, Punkt 5., gefertigten Blankowechsel bis zum 15. März 2005 erstreckt.

Zu 5.:

**Grundtausch Gst.Nr. 3592/3 (Öffentliches Gut – Straßen und Wege) gegen
Teilflächen der Gst.Nrn. .731 und 915/1 (Stadt Bludenz);
Verordnungen über die Erklärung sowie Auflassung als Gemeindestraße
gemäß § 9 Straßengesetz**

Im Zuge der Realisierung des Sozialzentrums Bludenz müssen umfangreiche vermessungs- und grundbuchstechnische Tätigkeiten durchgeführt werden. Als Endergebnis ist aufgrund des Stadtvertretungsbeschlusses vom 01.07.2004 festgelegt, dass zwei lastenfreie Grundbuchseinlagen mit je einer Grundstücksnummer gebildet werden sollen.

So ist u.a. die Auflassung der in der vorläufigen Vermessungsurkunde der Fa. Bischofberger & Partner, GZ 13131, von der GSt.Nr. 3592/2, GB Bludenz, weiter unterteilten Gst.Nr. 3592/3, GB Bludenz, als Gemeindestrasse nach den Bestimmungen des Straßengesetzes erforderlich. Da auf der gegenständlichen Teilfläche seit Jahrzehnten das Altersheim situiert ist, wurde dieser Wegabschnitt nicht mehr benützt. Im Zuge der Vermessungsarbeiten für das neue Sozialzentrum wurde festgestellt, dass die Zufahrt zum Altersheim über den öffentlichen Weg Gst.Nr. 3592/1, GB Bludenz, (Seitenstraße Spitalgasse - Feuerwehr) zum Teil nur drei Meter breit ist. Zur Gewährleistung einer LKW-tauglichen Zufahrt zum neuen Sozialzentrum soll diese Straße durch Abtretung von Teilflächen der Gst.Nrn .731 und 915/1 auf sechs Meter verbreitert und gemäß Straßengesetz als Gemeindestrasse erklärt werden.

Auf der als Gemeindestraße aufzulassenden Gst.Nr. 3592/3, GB Bludenz, ist das neue Sozialzentrum geplant. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass diese Liegenschaft vom Öffentlichen Gut (Straße und Wege) ins Eigentum der Stadt Bludenz übergeht. Da Teilflächen der Stadt Bludenz zur Verbreiterung der Zufahrtsstraße Gst.Nr. 3592/1, GB Bludenz, an den Gutsbestand des öffentlichen Gutes - Straßen und Wege abgeben werden, ist geplant, diese Flächen zu tauschen. Die tauschweise zu übergebenden bzw. zu übernehmen-

den Vertragsobjekte sind zwar nicht flächengleich, werden jedoch als wertgleich mit jeweils EUR 7.000,-- bewertet. Infolge der Wertgleichheit hat keine Vertragspartei der anderen eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Die Stadtvertretung beschließt einstimmig mit 31 Stimmen, die Stadt Bludenz möge im Tauschwege die in der vorläufigen Vermessungsurkunde des Vermessungsbüros Bischofberger & Partner, Bludenz, GZ 13131/2004, ausgewiesene Teilfläche (1) aus der Gst.Nr. .731 im Ausmaß von 133 m² und die Teilfläche (2) aus der Gst.Nr. 915/1 im Ausmaß von 54 m² an das Öffentliche Gut (Straßen und Wege) zur Einbeziehung in das Grundstück Nr. 3592/1 in EZ 857 und das Öffentliche Gut (Straßen und Wege) möge die neu gebildete Gst.Nr. 3592/3 im Ausmaß von 246 m² der Stadt Bludenz überlassen.

Weiters beschließt die Stadtvertretung einstimmig mit 31 Stimmen folgende Verordnung über die Erklärung als Gemeindestraße gemäß § 9 Abs. 2 Straßengesetz, LGBl. Nr. 8/1969:

„I.

Die „Seitenstrasse der Spitalgasse“ mit der Gst.Nr. 3592/1, GB Bludenz, welche dem Gutsbestand des Öffentlichen Gutes (Straßen und Wege) in EZ 857, GB Bludenz, angehört und in süd-östlicher Richtung von der „Spitalgasse (Gst.Nr. 3596/1)“ abzweigt und nach 0,09 km endet, wird gemäß vorläufiger Vermessungsurkunde des Vermessungsbüros Bischofberger & Partner, GZ 13131/2004, als Gemeindestraße erklärt.

II.

Diese Verordnung tritt mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Tages in Kraft.“

Weiters beschließt die Stadtvertretung einstimmig mit 31 Stimmen folgende Verordnung über die Auflassung als Gemeindestraße gemäß § 9 Abs. 6 Straßengesetz, LGBl. Nr. 8/1969:

„I.

Die in der vorläufigen Vermessungsurkunde des Vermessungsbüros Bischofberger & Partner, GZ 13131/2004 neu gebildete Gst.Nr. 3592/3, GB Bludenz, im Ausmaß von 246 m², welche dem Gutsbestand des Öffentliches Gutes - Straßen und Wege, in EZ 857 angehörig ist, wird als Gemeindestrasse aufgelassen.

II.

Diese Verordnung tritt mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Tages in Kraft.“

Zu 6.:

Änderung Flächenwidmungsplan:

a) Gst.Nrn. 264/2, 264/5, .277/1, .1981, .1982 in Baufläche Mischgebiet

Unterlagswidmung Einkaufszentrum (SPAR – Filiale Schmittenstraße);

Die Gst.Nrn. 264/2, 264/5, .277/1, .1981 und .1982, GB Bludenz, mit einem Gesamtausmaß von 3.199 m², an der St. Peterstraße (B 190 bzw. L 190) gelegen, Ecke Schmittenstraße, sind derzeit im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadt Bludenz als Baufläche Mischgebiet eingetragen. Die Liegenschaften stehen im Eigentum von Pius und Günter Vallazza.

Der bestehende Einkaufsmarkt geht im Wesentlichen auf einen „Konsum-Markt“ zurück, der im Jahre 1970 errichtet und im Jahre 1980 geringfügig erweitert wurde.

Der bestehende Markt wird derzeit von der SPAR Österreichische Waren und Handels AG, Zentrale Dornbirn, Wallenmahl 46, 6850 Dornbirn betrieben und weist nachfolgende Verkaufsflächen auf: Die derzeitige Verkaufsfläche, errechnet gemäß § 15 Abs. 4 RPG, beträgt 1.034 m². Davon sind laut Schreiben der SPAR Warenhandels AG ca. 80 % Flächen für Waren des täglichen Bedarfes (ca. 827 m²) und ca. 20 % Flächen für Waren des nichttäglichen Bedarfes (ca. 207 m²).

Der derzeit bestehende Markt stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1970, ein geringfügiger Zubau wurde 1980 ergänzt. Die baulichen Strukturen entsprechen in keiner Weise den Erfordernissen eines zeitgemäßen Einkaufsmarktes. Die entsprechenden Infrastrukturen sind veraltet; Belichtung, Klimatisierung, Anlieferung wie auch

die Parkplatzsituation für die Kunden des Marktes entsprechen nicht mehr den Vorstellungen des Betreibers von einem modernen Einkaufsmarkt.

Natürliche Voraussetzungen

Die gegebene Lage des Einkaufsmarktes erfüllt idealtypische Voraussetzungen als Standort für einen solchen Markt. Südlich grenzt die Liegenschaft an die St. Peterstraße, die als L190 (früher B190) von überörtlicher Bedeutung ist. Der Standort liegt inmitten eines dicht besiedelten Gebietes, das sowohl Wohnnutzung wie auch infrastrukturelle Einrichtungen (Schulen etc.) sowie Betriebsflächen aufweist.

Da der geplante Markt eine Weiterführung der bestehenden Nutzung darstellt und keine zusätzlichen Bodenversiegelungen u.ä. zu erwarten sind, scheinen die natürlichen Voraussetzungen gegeben zu sein.

Infrastrukturelle Voraussetzungen

Die gegenständliche Liegenschaft grenzt in südwestlicher Richtung an die St. Peterstraße (=B 190 bzw. L 190), die von Bussen des ÖPNV befahren wird. Eine Haltestelle Fahrtrichtung stadteinwärts befindet sich direkt vor der gegenständlichen Liegenschaft. Verkehrszählungen haben eine durchschnittliche tägliche Menge von 6.500 Fahrzeugen (beide Richtungen) ergeben.

In südöstlicher Richtung - die gegenständliche Liegenschaft ist ein Eckgrundstück - führt die Schmittenstrasse, die eine Sammelstrasse für das (nördlich) dahinter liegende Siedlungsgebiet ist und im Maximum ein Wohngebiet von bis zu 4.600 EW erschließt, an der gegenständlichen Liegenschaft vorbei zur St. Peterstrasse. Die L190 (hier: St. Peterstrasse) wird voraussichtlich im Jahr 2005 generalsaniert, der Kreuzungsbereich vor dem Markt wird dabei zu einem Kreisverkehr umgebaut.

Im Nahbereich (bis zu 500m im Umkreis) des Standortes des Einkaufsmarktes befinden sich ausreichend sowohl als Baufläche (BM) gewidmete und unverbaute wie auch nur als Vorbehaltsflächen für Baumischgebiet ausgewiesene Flächen als Reserveflächen, deren kontinuierliche weitere Verbauung, hauptsächlich mit Wohnbau, in den nächsten Jahren fortschreiten wird.

Von Nordost über Nord bis Nordwest sind infrastrukturelle Einrichtungen wie das Bundesschulzentrum, das Sonderpädagogische Zentrum, die Betreuungsstätte der CARITAS sowie das Lehrhotel Rätia vorhanden.

Südlich der St. Peterstraße liegen BB I und BB II (ca. 80.000,-m², ca. 47.000,-m² und ca. 28.000,-m²) Gebiete, die größtenteils über den geplanten Kreisverkehr an die St. Peterstraße angeschlossen sind

Raumverträglichkeit

Da sich am gegenständlichen Standort seit mehr als 30 Jahren verschiedene Einkaufsmärkte befunden haben, ist der Standort in der Bevölkerung bekannt und bestens akzeptiert. Die Architektur des neuen Marktes ist als Ergebnis eine Architekturwettbewerbes von überdurchschnittlicher Qualität. Die Anregungen der Stadtplanung, den Straßenraum der St. Peterstraße mit dem geplanten Neubau besser zu definieren, wurden weitestgehend aufgenommen

Öffentliche Interessen

Öffentliche Interessen werden durch die Umwidmung bzw. in weiterer Folge durch den Neubau des bestehenden Marktes und einer maßvollen Vergrößerung des Bestandes nicht beeinträchtigt.

Der bestehende Markt besteht im Wesentlichen seit 1970. Aus stadtplanerischer Sicht erfüllt er aufgrund seiner Lage inmitten eines dicht besiedelten Raumes, die Funktion eines Nahversorgers für das Siedlungsgebiet im Hinterland des Marktes. Der Anschluss an ein höherrangiges Straßennetz (B 190 bzw. L 190) gewährleistet optimale Anlieferungsmöglichkeiten für den Markt ohne zusätzliche Belastungen für die angrenzende Wohnnutzung.

Das dem Widmungsantrag zugrunde liegende Projekt ist das Ergebnis eines von der SPAR AG durchgeführten Architekturwettbewerbes, bei dem das Projekt des Architekturbüros Walser+Werle ZT, Feldkirch als Siegerprojekt hervorging.

Der § 15 Abs. 7 des Raumplanungsgesetzes i.d.g.F. bestimmt, dass „die erstmalige Änderung einer Widmung als besondere Fläche für ein Einkaufszentrum, wodurch die höchstzulässige Verkaufsfläche für den Verkauf von Waren derselben Warengruppe um nicht mehr als die Hälfte erweitert wird, keiner Änderung des Landesraumplanes nach Abs. 1 bedarf.“

Die gegenwärtige Gesamtverkaufsfläche beträgt ca. 1.034 m² und splittet sich auf in 827 m² für Waren des täglichen Bedarfes (ca. 80 %) und 207 m² (ca. 20 %) für Waren des nichttäglichen Bedarfes.

Die Erweiterung der bestehenden Gesamtfläche von ca. 1.034 m² um das 1,5-fache ergibt eine neue Gesamtverkaufsfläche von rund 1.500 m² (genau: 1.551 m²). Entsprechend der anteilmäßigen Aufteilung des Bestandes mit 80 % der Flächen für Waren des täglichen Bedarfes und 20 % der Flächen für Waren des nichttäglichen Bedarfes ergeben sich die Maximalwerte von 1.200 m² für Waren des täglichen Bedarfes und 300 m² für Waren des nichttäglichen Bedarfes.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Fakten ist das Projekt aus Sicht der Stadtplanung zu begrüßen.

Die Stadtvertretung beschließt mehrheitlich mit 30 Stimmen, 1 Gegenstimme (Stadtrat DI Dr. Bernd Angerer), gemäß § 15 Abs. 1, 6 und 7 RPG werden die Gst.Nrn. 264/2, 264/5, .277/1, .1981 und .1982, alle GB Bludenz, im Gesamtausmaß von 3.199 m² nach den Plänen der Stadtplanung vom 19.07.2004 (Zl: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan: Bestand, Zl: 5.2/4-201/105/2004sl, Auszug aus dem Flächenwidmungsplan: Änderung, Zl: 5.2/4-201/105/2004sl, Auszug aus dem Flächenwidmungsplan: Neu, Zl: 5.2/4-201/105/2004sl), die im Eigentum von Pius und Günter Vallazza stehen, als Flächen für Einkaufszentren gewidmet, wobei das Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarfes, insbesondere Lebensmittel, mit 1.200 m² und das Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsflächen für Waren des nichttäglichen Bedarfes mit 300 m² festgesetzt wird.

- b) Gst.Nrn. Tfl. 4/1, Tfl. 4/2, 913/1, 914/1, 914/2, 914/3, Tfl. 915/1, Tfl. 3517 und 3592/2 in Freifläche Sondergebiet Sozialzentrum/Heimgebundenes Wohnen, Teilflächen der Gst.Nrn. 4/2 und 3517 in Wald, Teilflächen der Gst.Nrn. 6/1, 915/1 und .731 in Straße, Teilflächen der Gst.Nrn. 915/1 und .731 in Vorbehaltsfläche Feuerwehr Unterlagswidmung Baufläche Wohngebiet, Teilfläche der Gst.Nr. 915/2 in Stellplatz Unterlagswidmung Baufläche Wohngebiet**

Die Gst.Nrn. 4/1, 4/2, 6/1, 913/1, 914/1, 914/2, 914/3, 915/1, 915/2, .731, 3517 und 3592/2, alle GB Bludenz, mit einem Gesamtausmaß von 13.811 m², im Bereich des bestehenden Altersheimes im Bludener Ortsteil Obdorf, sind nördlich von Schloss Gayenhofen (Bezirkshauptmannschaft), östlich des Krankenhauses, gelegen. Der überwiegende Teil der von der Umwidmung betroffenen Flächen sind im derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Vorbehaltsfläche Altersheim, Unterlagswidmung Baufläche Wohngebiet, gewidmet. Die Liegenschaften stehen im Eigentum der Stadt Bludenz, Öffentliches Gut, Straßen und Wege sowie von Gerd Dörflinger.

Die Stadtvertretung hat in Ihrer Sitzung vom 01. Juli 2004 unter Punkt 6 beschlossen:

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.

Nach Punkt 3 „Option zum Abschluss eines Baurechtsvertrages“ werden die heimgebundenen Wohnungen von der SeneCura oder mit Zustimmung der Stadt Bludenz von einem Dritten errichtet und vermietet.

Unter Punkt 1 „Baurechtsvertrag“ werden die dafür vorgesehenen Grundstücke aufgelistet. Es sind dies die Grundstücke mit den Nummern: 913/1, 914/1, 914/2, 914/3, 915/1, 3592/2, 4/1, 4/1, 4/2 und 3517.

Die Gst.Nr. .731 mit dem darauf befindlichen Feuerwehrhaus steht im Eigentum der Stadt Bludenz. Die Gst.Nr. 915/2 ist laut Grundbuchsauszug vom 2.8.2004 ebenfalls im Eigentum der Stadt Bludenz.

Die derzeitige Situation auf der für das künftige Sozialzentrum vorgesehenen Fläche zeigt eine Vielzahl an Grundstücken mit unterschiedlichen Belastungen und Rechten. In einem parallel stattfindenden Prozess werden Grundstücksveränderungen im Sinne einer Vereinfachung vorgenommen, eine Entflechtung des im Laufe der Zeit entstandenen komplexen Sachverhaltes wird angestrebt.

Die Standortentscheidung für das o.g. Areal ist das Ergebnis eines langen Diskussionsprozesses in den Entscheidungsgremien der Stadt Bludenz. Die Stadtvertretung entscheidet in ihrer Sitzung vom 29. April 2004 unter Punkt 3, dass „*das Sozialzentrum auf den Gst.Nrn. 913/1, 914/1, 914/2, 914/3, 915/1 sowie Teilflächen aus Gst.Nrn. 3592/2, 4/1, 4/2 und 3517 entsprechend dem Funktionen- und Raumprogramm vom September 2003 errichtet werden soll*“.

Das Konzept des Sozialzentrums sieht im Wesentlichen zwei Aufgabenbereiche vor. Einerseits ist dies unter dem Titel „Sozialzentrum“ der Kernbereich Betreuung und Pflege älterer Menschen sowie angegliederte Funktionen wie Kindergarten, Cafeteria, Räumlichkeiten für den Krankenpflegeverein, Mohi, Seniorenverbände etc. Andererseits gehören die zwölf Wohnungen des betreuten bzw. „Heimgebundenen Wohnens“ dazu. Auch wenn die Errichtung der Wohneinheiten von einem anderen Betreiber als jenem des Pflegeheimes durchgeführt wird, bedingt die Konzeption des betreuten Wohnens ein räumliches und organisatorisches Naheverhältnis zum Pflegeheim. Im Projektstadium der Widmung kann noch keine Aussage über die städtebaulich- und ortsbildlich passende Anordnung der Baukörper getroffen werden. Aus diesem Grund scheint eine einheitliche Widmung für die ganze Projektfläche nach „FS-Sozialzentrum / heimgebundenes Wohnen“ sinnvoll und angebracht.

Natürliche Voraussetzungen

Das für die Nutzung durch eine Sozialzentrum und die angegliederten heimgebundenen Wohneinheiten vorgesehene Areal liegt in zentraler und stadtzentrumsnaher Lage von Bludenz. Begünstigt durch die natürliche Topographie des Geländebruches in Richtung Unterstein und dem sowohl nach Nordosten (Montikel) wie auch nach Südosten (Schlosshotel) hin ansteigenden Gelände liegt das Areal in landschaftlich schöner Umgebung mit dem Vorteil einer guten Anbindung an die Stadt.

Ein Teil des Projektgebietes (Gst.Nrn. 4/1, 4/2, 914/3, 914/2 und 3592/2 sowie Teilflächen von 915/1 und 3517) wird bereits jetzt durch das bestehende Altersheim genutzt. Das Areal wird im Südosten (in Richtung Unterstein) durch den großen Niveauunterschied an der Felskante natürlich begrenzt. Nach Nordosten hin stellt der Hangfuß des Montikel eine ebenso natürliche Grenzlinie für das Projekt dar. Die bestehenden Baukörper des Schlosshotels verstärken die vorhandene topographische Situation.

Der parkartige Charakter der freien und unbebauten Flächen neben dem bestehenden Altersheimgebäude, die von dessen Bewohnern hauptsächlich zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden, wird durch die bestehende Topographie in seiner ruhigen Lage bestärkt.

Infrastrukturelle Voraussetzungen

Die Erschließung des gesamten Areals ist über die Spitalgasse wie auch über den an der Feuerwehr vorbeiführenden Weg gesichert. Sowohl die Zufahrt mit Kraftfahrzeugen wie auch fußläufige Verbindungen zum nahe gelegenen Stadtzentrum sind in ausreichendem Maße vorhanden.

Leitungsgebundene Versorgungseinrichtungen wie Wasser, Abwasser, Elektrizität etc. liegen bereits auf dem Grundstück.

Raumverträglichkeit

Der für die Doppelnutzung „Sozialzentrum – heimgebundenes Wohnen“ vorgesehene Standort bietet den Vorteil der ruhigen Lage aufgrund der Topographie und der geringen Entfernung zum Stadtzentrum gleichermaßen.

Nicht Teil der gegenständlichen Widmungsänderung aber für die gesamthafte Betrachtung des Projektes wichtig, ist die beabsichtigte Errichtung einer zentralen Tiefgarage für das geplante Sozialzentrum, das bestehende Krankenhaus und die Bezirkshauptmannschaft. Eine derzeit vorhandene oberflächliche Park-Nutzung kann dadurch flächensparend unterirdisch angeordnet werden.

Öffentliche Interessen

Die Anordnung sozialer Einrichtungen und im gegenständlichen Fall einer Einrichtung zur Pflege und Betreuung älterer und teilweise kranker Menschen im örtlichen wie auch gesellschaftlichen Zentrum einer Stadt ist zu befürworten und von größtem öffentlichen Interesse.

Da eine ähnliche, wenn auch mit wesentlich weniger Aufgaben betraute Einrichtung (Altersheim) bereits auf dem Projektgelände seit vielen erfolgreich Jahren besteht, sind sowohl Standort wie auch die zugehörigen Abläufe in der Bevölkerung bekannt und akzeptiert. Die Ausdehnung der Funktionen am bestehenden Standort von einem

Altersheim zu einem wesentlich umfassender konzipierten Sozialzentrum erscheint daher sinnvoll.

Nach Auskunft der Wildbach- und Lawinerverbauung bestehen keine Einwände. Das Projektgebiet ragt im nordwestlichen Bereich in die vom Forsttechnischen Dienst der Wildbach- und Lawinerverbauung ausgewiesenen „gelben Zone“. Eventuelle Vorschriften werden im Zuge der Bauverhandlung gemacht.

Das gegenständliche Areal zeichnet sich durch eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung wie auch durch seine natürlichen Gegebenheiten, die der geplanten Verwendung des Areals, die Anlage eines Sozialzentrums, sehr entgegenkommt aus.

Die Vorteile der Lage des seit langem an diesem Ort bestehenden Altersheimes - die Nähe zum Krankenhaus, die Nähe zur Innenstadt bei gleichzeitig sehr geringen Lärmimmissionen – weiterhin bei einem stark ausgedehnten Dienstleistungsangebot zu nützen, erscheint aus stadtplanerischer Sicht äußerst sinnvoll. Da sich sämtliche dafür benötigten Flächen im Eigentum der Stadt Bludenz befinden und keine Fremdflächen von den geplanten Maßnahmen betroffen sind, erleichtert dies die Realisierung wesentlich.

Die Bezeichnung „Sozialzentrum“ stellt einen Überbegriff für die große Vielfalt an Nutzungen dar, die im Rahmen des geplanten Zentrums angeboten werden soll. Kern der Anlage ist ein Pflegeheim, dem andre Funktionen wie beispielsweise Tagesbetreuungseinrichtungen, Mobiler Hilfsdienst, Essen auf Rädern, Räume für Seniorenverbände etc. angegliedert sind. Die Errichtung von Wohneinheiten für ein „Heimgebundenes Wohnen“ stellt einen zweiten großen Bereich dar. Die räumliche Konzentration einer Vielzahl ähnlicher Funktionen erscheint vor dem Hintergrund der Ermöglichung von Synergieeffekten sinnvoll und angebracht. Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der einzelnen Funktionen – heimgebundenes Wohnen ist ohne die Existenz eines entsprechenden Heimes nicht möglich – und der Tatsache, dass die Positionierung und Dimensionierung der Funktionen und Baukörper zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar ist, erscheint die Widmung nach FS (Freifläche Sondergebiet) Sozialzentrum / Heimgebundenes Wohnen als widmungstechnische Entsprechung zum gegebenen Sachverhalt.

Die Stadtvertretung beschließt einstimmig mit 31 Stimmen, gemäß den Plänen der Stadtplanung vom 09.08.2004, Zl.: 5.2./4-201/152/2004, eine Teilfläche von 1.916 m² der Gst.Nr. 4/1, eine Teilfläche von 1.057 m² der Gst.Nr. 4/2, die Gst.Nrn. 913/1, 914/1, 914/2, 914/3, eine Teilfläche von 2.335 m² der Gst.Nr. 915/1 und eine Teilfläche von 395 m² der Gst.Nr. 3517 im Eigentum der Stadt Bludenz sowie die Gst.Nr. 3592/2 im Eigentum des Öffentlichen Gutes, Straßen und Wege, in FS (Freifläche Sondergebiet) Sozialzentrum/Heimgebundenes Wohnen, eine Teilfläche von 1.468 m² der Gst.Nr. 4/2 sowie eine Teilfläche von 724 m² der Gst.Nr. 3517 im Eigentum der Stadt Bludenz in Wald, eine Teilfläche von 62 m² der Gst.Nr. 6/1 im Eigentum von Gerd Dörflinger in Straße, eine Teilfläche von 53 m² der Gst.Nr. 915/1 sowie eine Teilfläche von 129 m² der Gst.Nr. .731 im Eigentum der Stadt Bludenz in Straße, eine Teilfläche von 104 m² der Gst.Nr. 915/1 sowie eine Teilfläche von 94 m² der Gst.Nr. .731 im Eigentum der Stadt Bludenz in Vorbehaltsfläche Feuerwehr Unterlagswidmung Baufläche Wohngebiet, und eine Teilfläche von 141 m² der Gst.Nr. 915/2 im Eigentum der Stadt Bludenz in Stellplatz Unterlagswidmung Baufläche Wohngebiet, zu widmen.

c) Gst.Nr. 1172/2 in Verkehrsfläche, Ersichtlichmachung als Eisenbahnanlage (ÖBB Umspannwerk);

Die Gst.Nr. 1172/2, GB Bludenz, mit einem Gesamtausmaß von 3.801 m² liegt östlich des Stadtzentrums im Ortsteil Im Moos. Es wird nach Westen hin und durch den in nordöstlicher Richtung verlaufenden Schienenstrang der Arlbergbahn (Österr. Bundesbahnen) und den in südöstlicher Richtung von jenem abzweigenden Schienenstrang der Montafonerbahn begrenzt. Nach Osten hin sind es die Gst.Nrn. 1163/2, 1576/1 und 1568, die an das Grundstück angrenzen. Die Gst.Nr. 1172/2 ist derzeit im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Baufläche Mischgebiet eingetragen und steht im Eigentum der Österreichischen Bundesbahnen.

Auf dem gegenständlichen Grundstück befindet sich das Umspannwerk der Österreichischen Bundesbahnen für die Arlbergstrecke. Gemäß § 10 Eisenbahngesetz 1957 sind „Bauten, ortsfeste eisenbahntechnische Einrichtungen und Grundstücke einer Eisenbahn, die ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar der Abwicklung oder Si-

cherung des Eisenbahnbetriebes oder Eisenbahnverkehrs dienen“ Eigenbahnanlagen. Nach Ansicht der Antragstellerin ist die bestehende Widmung Baufläche Mischgebiet daher unrichtig und zu ändern.

Amtsinterne Recherchen haben ergeben, dass die Errichtung des Umspannwerkes und die Erstellung des ersten Flächenwidmungsplanes der Stadt Bludenz etwa zeitgleich stattgefunden haben. Es ist anzunehmen, dass in dieser Tatsache die Ursache für die unrichtige Widmung zu suchen ist. Im Zuge der Vorschreibung der Kanalerschließungsbeiträge wurde der Sachverhalt erkannt und eine Richtigstellung eingeleitet. Die Gst.Nr. 1172/2 stellt in seiner Grobform ein Dreieck dar. Auf zwei Seiten wird es von den Gleisanlagen der Arlbergbahn und der Montafonerbahn begrenzt, die dritte Seite sind drei als BB II (Gst.Nrn. 1163/2, 1567/1 und 1568) gewidmete und im Eigentum der Firma Getzner, Mutter und Cie., GmbH & Co, Sägeweg 18, 6700 Bludenz stehende Grundstücke. Änderungen in der Nutzung sind nicht zu erwarten, da es sich lediglich um eine Anpassung des Planungsstandes an die Realität handelt. Die aus dem Betrieb des Umspannwerkes resultierenden Belastungen der Nachbarschaft sind sowohl im Hinblick auf Verkehrsbewegungen wie auch akustische und stoffliche Emissionen zu vernachlässigen.

Öffentliche Interessen werden durch die Widmung nicht berührt.

Der Antrag auf Widmungsänderung wurde im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundeigentümer eingebracht.

Die Stadtvertretung beschließt einstimmig mit 31 Stimmen, gemäß den Plänen der Stadtplanung vom 14.04.2004, Zl.: 5.2./04-02-01/68/2004sl, die Gst.Nr. 1172/2, GB Bludenz, im Ausmaß von 3.801 m² im Eigentum der Österreichischen Bundesbahnen in Verkehrsfläche, Ersichtlichmachung als Eisenbahnanlage, zu widmen.

Zu 7.:

Allfälliges

Keine Wortmeldungen.

Ende der Sitzung um 18.40 Uhr

Geschlossen und gefertigt: