

## **Verhandlungsschrift**

über die **07. öffentliche Sitzung der Stadtvertretung BLUDENZ am Donnerstag, den 17. Juni 2021, um 18:00 Uhr, in der REMISE am Raiffeisenplatz Bludenz;**

### **Anwesende:**

#### **Der Vorsitzende**

Simon TSCHANN

#### **Die Stadtvertreter:**

Joachim HEINZL

Martina BRANDSTETTER

Cenk DOGAN

Andrea MALLITSCH

Gerhard KRUMP

Verena BURTSCHER

Franz BURTSCHER

Eva-Maria GREBER

Manfred HEINZELMAIER

Kerstin BIEDERMANN-SMITH

Christoph SUMMER

Elmar BUDA

Eva PETER

Bernhard CORN

Catherine MUTHER

Andreas FRITZ-WACHTER

Vanessa Maria SCHNETZER

Wolfgang MAURER

Joachim WEIXLBAUMER

#### **Die Ersatzmitglieder:**

Bertram BOLTER

Mathias BROCK

Magdalena ERTLER

Alfons DOBLER

Gloria RAUCH

Miriam BALABAN

Tanja SCHAUB

Fabio MESA-PASCASIO

Günter WACHTER

Helmut ADELSBERGER

Günter ZOLLER

Gunter Christian ZIERL

Lukas ZUDRELL

**Entschuldigt:**

**Die Stadtvertreter:**

Christoph THOMA  
Angelika RAUCH-LINS  
Carina GEBHART  
Susanne LARISCH  
Mükremin ATSIK  
Sonja BERCHTOLD-NIEDERMESSER  
Harald MUTHER  
Norbert LORÜNSER  
Andrea HOPFGARTNER  
Thomas WIMMER  
Antonio DELLA ROSSA  
Olga PIRCHER  
Martine DURIG

**Die Ersatzmitglieder:**

Thomas LINS  
Michael BATTLOGG  
Simone KOFLER  
Manuela AUER  
Dennis GIEßLER  
Angie BATTISTI-JENNY  
Lijlana GÜRLER  
Silvia DOBLER-ZANGHELLINI  
Arno STRECKER  
Bertram KIELN  
Mario BATTISTI-JENNY  
Erika PICHLER  
Peter OSTI  
Herbert PIRKER  
Josef STROPPA  
Ramon LEITNER  
Lydia LINHER  
Josef GELL  
Ivonne STROPPA  
Andreas MAYER  
Erwin LINHER  
Stefan MOOSMANN  
Laila AMANN  
Jürgen SCHNEIDER  
Gerhard TSCHANN  
Sabine WEG  
Werner HÄMMERLE  
Werner FRITZ

Isabella NAGLIC  
Michael WAWERSIK  
Adis JASAREVIC  
Daniel LEEB  
Helmut SCHNETZER  
Christine SCHMIDMAYER  
Arthur TAGWERKER  
Katharina MÜLLER  
Alexander STEMER  
Erwin KOSITZ.

**Der Schriftführer:**

Vor Eingang in die Tagesordnung werden vom Vorsitzenden die **Stadtvertreterin Vanessa Maria SCHNETZER** und die **Ersatzstadtvertreter:innen Magdalena ERTLER, Alfons DOBLER, Gloria RAUCH, Miriam BALABAN, Tanja SCHAUB, Fabio MESA-PASCASIO, Günter WACHTER, Helmut ADELSBERGER, Günter ZOLLER** und **Gunther Christian ZIERL** gemäß § 37 Gemeindegesetz (GG) angelobt.

Über Antrag des Vorsitzenden genehmigt die Stadtvertretung einhellig Ton- und Bildaufnahmen gemäß § 46 Abs 1 GG.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Verhandlungsschrift der 6. öffentlichen Sitzung vom 06. Mai 2021;
2. Kenntnisnahmen, Berichte;
3. Behandlung der Niederschrift des Prüfungsausschusses vom 02. Juni 2021;
4. VAL BLU Resort GmbH; Feststellung des Jahresabschlusses 2020, Entlastung des Aufsichtsrates und des Geschäftsführers;
5. Bludenz Stadtmarketing GmbH; Feststellung des Jahresabschlusses 2020, Entlastung des Beirates und der Geschäftsführerin;
6. Bludenz Kultur gGmbH; Feststellung des Jahresabschlusses 2020, Entlastung des Beirates und des Geschäftsführers;
7. Stadt Bludenz Immobilien KG; Feststellung des Jahresabschlusses 2020;
8. Rechnungsabschluss 2020;
9. VAL BLU Resort GmbH, Adaptierung Hotelzimmer (3. Etappe);
10. Verordnung über die verpflichtende Beantragung einer Baugrundlagenbestimmung;

- 11.** Nachbesetzung in diverse Ausschüsse und Kommissionen;
- 12.** Entsendung/Nominierung von Vertretern in Gemeinde- und Wasserrechtsverbände (Mario LEITER):
  - a)** ABWASSERVERBAND Region Bludenz;
  - b)** Gemeindeverband PERSONENSEILBAHN Muttersberg Bludenz-Nüziders;
  - c)** Gemeindeverband ÖPNV WALGAU;
  - d)** Gemeindeverband ÖPNV BRANDNERTAL;
  - e)** Gemeindeverband ÖPNV KLOSTERTAL;
- 13.** Alfenzwerke Elektrizitätserzeugung GmbH, Grundtäusche zur Errichtung einer Werkstraße;
- 14.** WVA BA 16 Bereich Klarenbrunnstraße, Abtretung Beschlussrecht;
- 15.** Änderung des Flächenwidmungsplan;  
Widmung der Gst.Nrn. 270/1, 270/2 und 272 als Fläche für einen sonstigen Handelsbetrieb gemäß § 15a RPG (BILLA AG) – Entwurf zur Auflage
- 16.** Änderung des Flächenwidmungsplan;  
Widmung der Gst.Nr. 1625/17 (Christian RACHBAUER) als Betriebsgebiet der Kategorie II sowie Naturstands Anpassungen im Betriebsgebiet Alfenz – Entwurf zur Auflage
- 17.** Änderung des Flächenwidmungsplan;  
Widmung von Tfln. der Gst.Nrn. 1901, 1902/2, .475 und .476 als Baufläche Mischgebiet-Landwirtschaftsgebiet (Johannes SCHULER) sowie Widmungsanpassungen in Oberbings – Entwurf zur Auflage
- 18.** Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung für die Gst.Nrn. 270/1, 270/2 und 272 – Entwurf zur Auflage
- 19.** Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung für Gst.Nr. 1625/17 – Entwurf zur Auflage
- 20.** Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung für Tfln. der Gst.Nrn. 1901, 1902/2, .475 und .476 – Entwurf zur Auflage
- 21.** Allfälliges.

Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit der ordnungsgemäß eingeladenen Stadtvertretung fest und erklärt die Sitzung für eröffnet; anwesend sind 20 Stadtvertreter:innen und 13 Ersatzleute.

## **Berichte, Anträge und Beschlüsse :**

### **Zu 1.:**

#### **Genehmigung der Verhandlungsschrift der 6. öffentlichen Sitzung vom 06. Mai 2021**

Die Verhandlungsschrift über die 6. öffentliche Sitzung der Stadtvertretung vom 06. Mai 2021 wird einhellig genehmigt.

### **Zu 2.:**

#### **a) Bericht:**

#### **Verordnung betreffend die Übertragung von Aufgaben des Bürgermeisters des eigenen bzw. des übertragenen Wirkungsbereiches an Mitglieder des Stadtrates;**

Gemäß §§ 66 Abs 6 und 67 Abs 2 des Gemeindegesetzes, LGBl. Nr. 40/1985 i.d.g.F., wird verordnet:

### **§ 1 Übertragung von Aufgaben**

**(1)** Den nachstehenden Mitgliedern des Stadtrates werden die dem Bürgermeister zustehenden Aufgaben des eigenen Wirkungsbereiches und einzelne Gruppen von Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches in den folgenden Angelegenheiten zur Besorgung übertragen und zwar an:

#### **Vizebürgermeisterin Eva PETER:**

Tourismus- und Freizeitagenden (Veranstaltungen, Events)

#### **Stadtrat Dr. Joachim HEINZL:**

- 1.** Finanzen
- 2.** Projektmanagement

#### **Stadträtin Catherine MUTHER:**

- 1.** Gemeinwesen
- 2.** Friedhof
- 3.** Jugend

**Stadträtin Andrea MALLITSCH:**

1. Familien
2. Gesundheits- und Sozialwesen
3. Integration

**Stadtrat Cenk DOGAN:**

1. Kultur
2. Vereinswesen

**Stadtrat Ing. Bernhard CORN:**

1. Bildung (Kindergarten, Schule)
2. Kleinkinderbetreuung

**Stadträtin DI (NDS/FH) Martina BRANDSTETTER:**

1. Abfallwirtschaft
2. Land- und Forstwirtschaft
3. Jagd

(2) Von der oben beschriebenen Übertragung von Aufgaben sind Personal- und Abgabenangelegenheiten ausgenommen.

**§ 2 Verantwortlichkeit**

- a) Die Mitglieder des Stadtrates sind bei der Besorgung der ihnen übertragenen Aufgaben des eigenen Wirkungsbereiches an die Weisungen des Bürgermeisters gebunden und der Stadtvertretung verantwortlich (§ 66 Abs. 6 und 7 GG).
- b) Die Mitglieder des Stadtrates sind bei der Besorgung der ihnen übertragenen Gruppen von Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches an die Weisungen des Bürgermeisters gebunden und nach § 67 Abs. 3 GG verantwortlich.

**§ 3 Anweisungsrecht**

Den Mitgliedern des Stadtrates wird in den ihnen gemäß § 1 übertragenen Angelegenheiten das Anweisungsrecht in Höhe von 1 v.T. der Finanzkraft, d.i. im Haushaltsjahr 2021 ein Betrag von EUR 25.000,--, übertragen.

**§ 4 Unberührte Verfügungen**

Die den Gemeindebediensteten gemäß § 27 Abs. 2 des Gemeindegesetzes erteilten Befugnisse gemäß der Verfügung des Bürgermeisters vom 30. Oktober 2020 über das Beschaffungswesen - Rechnungskontrolle, Anweisungsrecht und

Kreditstandskontrolle, die Verfügung des Bürgermeisters vom 09. Juni 2005, i.d.F. vom 24. September 2020, betreffend die Übertragung der Befugnis, im Namen des Bürgermeisters Schriftstücke zu zeichnen, die Projektleitungsverfügung für

Bauvorhaben vom 1. Februar 2020 und die Verfügung des Bürgermeisters vom 30. September 2020 betreffend die Ermächtigung, Auskünfte zu erteilen, bleiben unberührt.

## **§ 5 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Mit diesem Zeitpunkt treten alle bisherigen Verordnungen der Stadt Bludenz über die Übertragung von Aufgaben des Bürgermeisters an Mitglieder des Stadtrates außer Kraft.

### **b) Mandatsverzicht Mario LEITER**

Mit Schreiben vom 05. Mai 2021, welches am gleichen Tag persönlich beim Herrn Bürgermeister als Leiter der Gemeindevahlbehörde eingebracht wurde, hat Herr Mario LEITER per 07. Mai 2021 auf sein Mandat in der Stadtvertretung verzichtet sowie seine Funktionen in den Ausschüssen zurückgelegt. Er ist sohin von der Liste der Gemeindevertreter zu streichen.

Gemäß § 70 (2) Gemeindevahlgesetz wird Frau **Vanessa Maria SCHNETZER**, wohnhaft Bludenz, Sturnengasse 15, auf das frei gewordenen Stadtvertretungsmandat berufen.

### **c) Kenntnisnahmen, Berichte: GmbH's und Beteiligungen der Stadt Bludenz**

Die Stadtvertretung nimmt den Bericht von Stadtamtsdirektor Dr. Erwin Kositz vom 10. Juni 2021 über die GmbH's und Beteiligungen der Stadt Bludenz zur Kenntnis.

### **Zu 3.: Behandlung der Niederschrift der 1. Sitzung des Prüfungsausschusses vom 02. Juni 2021**

Die Niederschrift der 1. Sitzung des Prüfungsausschusses vom 02. Juni 2021 wird zur Kenntnis genommen.

#### **Zu 4.:**

### **VAL BLU Resort GmbH; Feststellung des Jahresabschlusses 2020; Entlastung des Aufsichtsrates und des Geschäftsführers;**

#### **1. Vorbemerkung**

Das Geschäftsjahr 2020 war maßgeblich beeinflusst von der COVID-19 Pandemie und den damit verbundenen drastischen Einschränkungen im Freizeit- und Tourismussektor. Operative Herausforderungen waren die Auslastungsschwankungen zwischen absoluten Hochsaisons im ersten Quartal sowie im Sommer, in Abwechslung mit Phasen des Lockdowns. Auf Grundlage von Epidemiegesetz und COVID-Maßnahmenverordnung mussten Bäderbereich und Hotelbetrieb für touristische Zwecke insgesamt für 166 Tage geschlossen bleiben.

Da mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15. September 2016 die ehemalige VAL BLU Alpenerlebnisbad GmbH rückwirkend per 01. Jänner 2016 mit der VAL BLU RESORT GmbH verschmolzen wurde, war per 31. Dezember 2020 nur noch der Jahresabschluss für die VAL BLU RESORT GmbH von der Finanzverwaltung der Stadt zu erstellen. Wie bisher wurde der fertige Abschluss dem beauftragten Wirtschaftsprüfer, der Gerstgrasser Wirtschaftsprüfung & Steuerberatung GmbH, zeitgerecht zur Prüfung vorgelegt.

#### **2. Betriebsergebnis**

Bei einem **Umsatz** von ca. EUR 2,5 Mio. ergibt sich ein Rückgang von 29% zum Vorjahr und fast einem Drittel zum Budget (ca. 3,7 Mio. EUR). Der Umsatzentgang konnte durch

- Förderungen
- Aussetzung von Darlehensrückzahlungen und
- Einsparungen abgedeckt werden,

sodass das budgetierte **Betriebsergebnis** von EUR -0,7 Mio. erreicht bzw. sogar noch um ca. EUR 30.000,-- unterschritten werden konnte. Dabei ist ein möglicher Zuschuss aus dem (von der Behörde noch nicht bewilligten) Antrag nach dem Epidemie-Gesetz in Höhe von ca. EUR 160.000,-- noch nicht berücksichtigt.

Der **städtische Zuschuss** beläuft sich auf EUR 322.564,40 und liegt damit deutlich unter dem Voranschlag von EUR 720.000,--. Hierzu haben die bereits im Frühjahr beschlossenen Tilgungsfreistellungen bzw. die Verlängerung der Laufzeiten der Darlehen einen ganz wesentlichen Beitrag geleistet.

## Hotelbetrieb

Aufgrund der Reisebeschränkungen und dem Beherbergungsverbot sind die Nächtigungszahlen im Gesamtjahr um -33% zum Vorjahr auf 13.835 Nächtigungen eingebrochen. Zur Optimierung der Auslastung mit Geschäftsreisenden hat sich während des Lockdowns die Hotelkooperation mit wechselnden Öffnungszeiten der Bludener Betriebe *Schlosshotel, Einhorn, DasTschofen und Valblu* betriebswirtschaftlich bewährt und viel positive und mediale Resonanz erzeugt.

## Wasserwelt

Das Hallenbad musste aufgrund der COVID-Maßnahmenverordnung von 13. März 2020 bis 28. Mai 2020 und ab 03. November 2020 – gesamt 166 Tage - geschlossen bleiben. Während den Öffnungsmonaten im Sommer und Herbst waren Besucherbeschränkungen und andere Maßnahmen zur Reduzierung des Infektionsrisikos notwendig. Aufgrund dessen ist ein Besucherrückgang im Hallenbad um -44% und in der Sauna um ca. -39% zum Vorjahr zu verzeichnen. Im Freibad wirkten sich die Hygiene- und COVID-Maßnahmen weniger stark aus und es war ein annähernd normaler Betrieb, jedoch mit verkürzter Freibadsaison, möglich. Das zeigt sich bei den Eintrittszahlen mit 41.962 Eintritten (nur -14% gegenüber dem sehr guten Ergebnis im VJ).

## Förderungen

Bisher erhaltene bzw. ausbezahlte Förderungen im Rahmen der COVID19 Maßnahmen:

<b>Förderung</b>	<b>Betrag</b>	<b>Bemerkung</b>
Kurzarbeitsförderung April – Juni	146.564,--	ausbezahlt
Kurzarbeitsförderung ab November	149.844,--	ausbezahlt
Versicherungsleistung Betriebsunterbrechung	73.562,--	ausbezahlt
Tourismusförderung Land	25.338,--	ausbezahlt
Umsatzersatz November (80%)	273.110,--	ausbezahlt
Umsatzersatz Dezember (50%)	119.768,--	ausbezahlt
Verdienstentgang nach Epidemiegesetz (März)	160.229,--	Antrag eingereicht
<b>COVID Förderungen gesamt</b>	<b>948.415,--</b>	

## 3. Gewinn- und Verlustrechnung

Die VAL BLU RESORT GmbH weist zum 31. Dezember 2020 lt. Gewinn- und Verlustrechnung einen **ausgeglichenen Jahresabschluss (EnS)** aus. Die **Betriebsleistung** (abzüglich Zuschüsse der Stadt) belief sich 2020 auf EUR 3.290.293,56 (VJ: EUR 3.737.202,10).

Bedingt durch die (leicht) negative Kursentwicklung des EUR gegenüber dem Schweizer Franken (von 1,0854 im Vorjahr auf 1,0802 per 31.12.2020), ergibt sich ein Kursverlust von EUR 15.537,41.

Die VAL BLU RESORT GmbH hat im Geschäftsjahr 2020 gegenüber der Stadt Bludenz **Steuerleistungen** in der Höhe von EUR 193.633,48 erbracht:

- Grundsteuer: EUR 4.272,44
- Kommunalsteuer: EUR 30.184,87
- Wasser, Kanal, Müll: EUR 128.085,97
- Tourismusbeitrag: EUR 5.717,--
- Gästetaxen: EUR 25.373,20

Weiters wurden folgende Dienstleistungen der Stadt in Anspruch genommen:

- Beitrag Rechnungswesen + Personalverrechnung: EUR 44.833,60
- Beitrag EDV-Dienstleistungen: EUR 9.027,05

#### 4. Bilanz

Auch in die Bilanz hat die Pandemie deutliche Spuren hinterlassen. So haben die **sonstigen Forderungen** um ca. EUR 100.000,-- auf EUR 400.672,63 zugenommen, hauptsächlich deshalb, weil zum Jahresende die Forderung aus dem Beitrag nach dem Epidemiegesetz oder die Umsatz-Entschädigung für den Dezember-Lockdown noch nicht ausbezahlt war. Andererseits hat aufgrund von hohen Förderbeiträgen für den Umsatzentfall November und Kurzarbeitsabrechnungen per Jahresende der **Zahlungsmittelbestand** deutlich zugenommen. Da von der Möglichkeit der Tilgungsaussetzung Gebrauch gemacht wurde und damit die Laufzeiten der Darlehen um ein Jahr verlängert wurden, sind die **Verbindlichkeiten** der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten nur um ca. EUR 181.500,-- zurückgegangen. Auch die **Forderungen** gegenüber der Stadt (Forderungen geg. beteiligten Unternehmen) sind aufgrund der guten Ertragslage der Gesellschaft von EUR 1.404.406,32 auf jetzt EUR 1.277.097,32 zurückgegangen. Dies deshalb, weil zur Erreichung eines ausgeglichenen Ergebnisses nur ein Förderbeitrag von EUR 323.564,40 notwendig war.

#### 5. Bestätigungsvermerk

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 ist durch die Gerstgrasser Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung GmbH erfolgt. Der Bilanzprüfer hat den Jahresabschluss 2020 der VAL BLU RESORT GmbH mit nachstehendem uneingeschränktem **Bestätigungsvermerk** versehen:

„Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung fest. Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2020 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.“

„Es ist auf den Umstand hinzuweisen, dass zur Gewährleistung des Fortbestandes der VAL BLU RESORT GmbH eine laufende Finanzierung durch die Gesellschafterin Stadt Bludenz erforderlich ist. Aus Finanzierungszusagen resultieren offene Forderungen zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 1.227,--.“

## **6. Beschlussfassung**

Der Aufsichtsrat der VAL BLU RESORT GmbH hat sich in seiner Sitzung vom 18. Mai 2021 mit dem Jahresabschluss 2020 der VAL BLU RESORT GmbH befasst und dabei einstimmig beschlossen, der Generalversammlung zu empfehlen, den vorliegenden Jahresabschluss zu genehmigen und dem Geschäftsführer die Entlastung zu erteilen.

Über Anfrage von Joachim WEIXLBAUMER berichtet der Vorsitzende nach Rücksprache mit Geschäftsführer Jakob GLAWITSCH, dass der erste Antrag auf entsprechende Zuschüsse vom Bund im April bzw. im Mai 2020 gestellt wurde.

Die Stadtvertretung beschließt sodann einstimmig, den Jahresabschluss 2020 der VAL BLU RESORT GmbH festzustellen und der Geschäftsführung sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates die Entlastung zu erteilen.

### **Zu 5.:**

#### **Bludenz Stadtmarketing GmbH; Feststellung des Jahresabschlusses 2020; Entlastung des Beirates und der Geschäftsführerin;**

Der Jahresabschluss 2020 der Bludenz Stadtmarketing GmbH weist Erlöse und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von EUR 659.262,41 (Vorjahr: 714.556,85) aus. Darin enthalten ist die Subvention der Stadt Bludenz mit EUR 567.100,-- (Vorjahr: EUR 550.000,--). Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Überschuss von EUR 9.239,42 (VJ: EUR 9.166,65) ab.

Das vergangene Geschäftsjahr war massiv belastet durch die Auswirkungen der CORONA-Pandemie. Mit Ausnahme der Veranstaltungsserie „Beets & Beer“ (Bludenz Sommer Nächte) mussten so gut wie alle Veranstaltungen inkl.

Weihnachtsmarkt, Klostermarkt, Schokofest etc. abgesagt werden. Praktisch alle Kennzahlen sowohl einnahmen- als auch ausgabenseitig liegen somit weit unter den Planwerten und dem Vorjahr. Ein wesentlicher Schwerpunkt der Tätigkeit lag bei der Unterstützung der Bludenz Wirtschaftstreibenden zur Bewältigung der Pandemie, beispielsweise mittels Medienarbeit oder die sog. Gutscheinaktion. Der teilweise eingeschränkte Geschäftsbetrieb hat auch phasenweise die Einführung der Kurzarbeitsregelungen ermöglicht und damit die Personalkosten um EUR 26.800,-- entlastet. Weiters konnten Bundeszuschüsse für entgangene Umsätze für die Monate November und Dezember in Höhe von EUR 9.300,-- lukriert werden. Die zu leistenden (Liquiditäts-)Zuschüsse der Stadt an die Gesellschaft sind dementsprechend mit EUR 567.100,-- wesentlich niedriger ausgefallen, als im Voranschlag budgetiert (EUR 759.700,--).

Der Jahresabschluss der Bludenz Stadtmarketing GmbH wurde von der Finanzabteilung der Stadt erstellt und im Rahmen einer Sonderprüfung gemäß § 221 UGB und § 268 UGB von der Gerstgrasser Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung GmbH geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

In der gemeinsamen Sitzung von Beirat und Wirtschaftsausschuss am 25. Mai 2021 wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 von Geschäftsführung und Finanzverwaltung präsentiert und im Detail erläutert. Über Antrag des Vorsitzenden, Bürgermeister Simon Tschann, wurde einstimmig beschlossen, den vorliegenden Jahresabschluss der Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Die Stadtvertretung beschließt einstimmig, den Jahresabschluss 2020 der Bludenz Stadtmarketing GmbH festzustellen und der Geschäftsführung sowie den Mitgliedern des Beirates die Entlastung zu erteilen.

#### **Zu 6.:**

#### **Bludenz Kultur gGmbH; Feststellung des Jahresabschlusses 2020; Entlastung des Beirates und des Geschäftsführers;**

Der vorliegende Jahresabschluss der Bludenz Kultur gGmbH wurde von der Finanzverwaltung der Stadt in Zusammenarbeit mit der **Steuerberatungskanzlei Marsoner & Partner** erstellt. Eine Abschlussprüfung in Sinne des § 268 UGB war allerdings nicht Gegenstand des Auftrages und wurde von dieser auch nicht vorgenommen.

Aufgrund der Einstufung der Gesellschaft als **kleine Gesellschaft** im Sinne des § 221 UGB wurde der Abschluss keiner weiteren Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer unterzogen.

Da die operativen Agenden der Kultur GmbH mit Wirkung 01. Jänner 2018 in den Stadt-haushalt übergeführt wurden, weist die Gesellschaft keine Geschäftstätigkeiten mehr auf. Somit wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr weder Umsätze erzielt, noch sind laufende Kosten angefallen (Ausnahme: Gebühren für die Firmenbucheintragung, Aufwand Steuerberater und Spesen des Geldverkehrs). Auch in der Bilanz scheinen auf der Passivseite neben dem Stammkapital nur noch Rückstellungen für die Erstellung des Jahresabschlusses (inkl. Steuererklärung und Einreichung beim Firmenbuch) auf. Zur Erzielung eines ausgeglichenen Ergebnisses war ein Zuschuss der Stadt in Höhe von EUR 1.014,32 (VJ: 993,23 notwendig. Damit haben sich die sonstigen Forderungen (Forderungen gegenüber der Stadt) auf nunmehr EUR 15.196,98 (VJ: 14.182,66) leicht erhöht.

Die Stadtvertretung beschließt einstimmig, den Jahresabschluss 2020 der Bludenz Kultur gGmbH festzustellen und der Geschäftsführung die Entlastung zu erteilen.

#### **Zu 7.:**

#### **Stadt Bludenz Immobilien KG;**

#### **Feststellung des Jahresabschlusses 2020;**

Der vorliegende Jahresabschluss der Stadt Bludenz Immobilien KG wurde in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei **Allgäuer & Partner** erstellt. Eine Abschlussprüfung in Sinne des § 268 UGB war allerdings nicht Gegenstand des Auftrages und wurde von dieser auch nicht vorgenommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2020 **Mieteinnahmen** (Umsatzerlöse) in Höhe von EUR 335.087,-- (VJ: 324.912,--) aus. Wie bereits im Vorjahr weist die Gesellschaft auch dieses Mal einen (allerdings deutlich geringeren) Kursverlust in Höhe von EUR -10.399,26 aus (VJ: --69.087,88). Nach Abzug der planmäßigen **Abschreibungen** (EUR 244.689,04; VJ: 250.777,34) und der Aufwendungen für **Darlehenszinsen** (EUR 7.881,39; VJ: 9.107,62) ergibt sich ein **Jahresüberschuss (Bilanzgewinn)** von EUR 68.893,53 (VJ: -4.788,49).

Zur Bedienung der laufenden Tilgungszahlungen für die aushaftenden Darlehen hat die Stadt Bludenz als vollhaftender Gesellschafter **Liquiditätszuschüsse** (Einlagen) in Höhe von EUR 205.500,-- (VJ: 202.000,--) geleistet. Die Einlage des Komplementärs hat sich somit von EUR 10.600.557,83 auf EUR 10.806.057,83 erhöht, das gesamte **Komplementärkapital** unter Berücksichtigung des **Jahresüberschusses** hat um EUR 274.386,63 auf EUR 9.037.461,89 zugenommen (VJ: 8.763.075,26).

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr wurden keine Investitionen getätigt. Unter Berücksichtigung der Abschreibungen hat sich das **Anlagevermögen** der Gesellschaft von EUR 12.343.086,43 auf EUR 12.098.397,39 verringert.

Die **Verbindlichkeiten** gegenüber Kreditinstituten haben sich ebenfalls verringert. Bedingt durch die im Geschäftsjahr vorgenommenen Tilgungszahlungen in Höhe von EUR 514.432,64 liegt der Bestand an Darlehen nunmehr bei EUR 3.057.577,26 (VJ: 3.572.009,90). Die Gesellschaft verfügt über mehrere Kredite in Schweizer Franken, welche ebenfalls planmäßig getilgt wurden. Aufgrund des im Jahr 2020 abermals gesunkenen Wechselkursverhältnisses belaufen sich die (buchmäßigen) Kursverluste auf EUR -10.399,26 (VJ: -69.087,88).

Für das Geschäftsjahr 2021 sind keine neuen Investitionen geplant. Es werden somit auch keine zusätzlichen Darlehen aufgenommen. Die Tilgungszahlungen werden voraussichtlich auf dem Niveau des abgelaufenen Geschäftsjahres liegen.

Die Stadtvertretung beschließt einstimmig, den vorliegenden Jahresabschluss des Stadt Bludenz Immobilien KG für das Geschäftsjahr 2020 festzustellen und zu beschließen.

#### **Zu 8.:** **Rechnungsabschluss 2020;**

Finanzreferent Stadtrat Joachim HEINZL und Markus VISINTAINER erläutern die wesentlichen Ergebnisse des Rechnungsabschlusses 2020.

Die Stadtvertretung beschließt sodann einstimmig, den Rechnungsabschluss 2020 gemäß § 78 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG), LGBl. Nr. 40/1985 i.d.g.F., wie folgt (Gesamthaushalt – inklusive interne Vergütungen):

Gesamthaushalt (inklusive interne Vergütungen)

Erträge / Einzahlungen (Summe operative und investive Gebarung)  
Aufwendungen / Auszahlungen (Summe operative und investive Gebarung)  
**(SA0) Nettoergebnis / (SA3) Nettofinanzierungssaldo**

Ergebnishaushalt	Finanzierungshaushalt
46 694 059,87	44 560 343,01
45 529 324,46	44 104 272,76
<b>1 164 735,41</b>	<b>456 070,25</b>

Entnahme von Haushaltsrücklagen / Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit  
Zuweisung von Haushaltsrücklagen / Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit  
**(SA00) Nettoergebnis nach Haushaltsrückl. / (SA5) Geldfluss aus der voranschlagswirks. Geb.**  
(SA6) Geldfluss aus der nicht voranschlagswirksamen Gebarung  
**(SA7) Veränderung an liquiden Mitteln**

0,00	4 080 000,00
1 164 735,41	2 027 729,30
<b>0,00</b>	<b>2 508 340,95</b>
	0,00
	<b>2 508 340,95</b>

Vermögenshaushalt

Aktiva		Passiva	
(A) Langfristiges Vermögen	227 849 655,20	(C) Nettovermögen	130 716 217,55
(B) Kurzfristiges Vermögen	8 940 570,56	(D) Investitionszuschüsse	19 209 279,01
		(E + F) Fremdmittel	86 864 729,20
<b>Summe Aktiva</b>	<b>236 790 225,76</b>	<b>Summe Passiva</b>	<b>236 790 225,76</b>

**Zu 9.:**

**VAL BLU Resort GmbH,  
Adaptierung Hotelzimmer (3. Etappe);**

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 15. Oktober 2015 wurde bezüglich der Sanierung und teilweisen Neuerrichtung von Bereichen des Valblu einstimmig folgender Grundsatzbeschluss gefällt:

**Priorität 1 (2016-2017)**

Generalsanierung Freibad mit Zusatzmaßnahmen	ca. EUR	5.690.000,--
<u>Generalsanierung Röhrenrutsche mit Maßnahmen</u>	ca. EUR	265.000,--
Gesamt	ca. EUR	5.955.000,--

**Priorität 2 (2017 – 2020)**

Erweiterung der Saunalandschaft Außen	ca. EUR	1.320.000,--
<u>Sanierung der Hallenbadgastronomie, Küche, Lager, usw.</u>	ca. EUR	660.000,--
Gesamt	ca. EUR	1.980.000,--

### **Priorität 3 (2017 - 2020)**

Sanierung Sauna Innen	ca. EUR	265.000,--
Attraktivierung Sauna Innen	ca. EUR	790.000,--
<u>Sanierung Hallenbad</u>	<u>ca. EUR</u>	<u>400.000,--</u>
Gesamt	ca. EUR	1.455.000,--

Die Adaptierung von Freibad mit Röhrenrutsche und der Saunalandschaft (1. und 2. Etappe des Gesamtkonzeptes) wurde in den Jahren 2016 bis 2018 realisiert. In weiterer Priorität sah der damalige Grundsatzbeschluss eine Sanierung des Hallenbades sowie der Küche, Lager und Badgastronomie vor, diese Umsetzung ist noch ausständig.

### **Renovierungsbedarf im Hotel**

Das Hotel inkl. Fitnesscenter und Physiotherapiepraxis (externe Betreiber) wurde 2005 zur Ergänzung der Freizeitinfrastruktur am Standort des Valblu errichtet mit dem Ziel, die Auslastung und Wirtschaftlichkeit des Gesamtbetriebs zu optimieren und der zu geringen Bettenkapazität in Bludenz entgegenzuwirken.

Seither erfolgte mit Ausnahme der COVID-Einschränkungen durchgehender Hotelbetrieb mit durchschnittlich 22.000 Übernachtungen pro Jahr und einem positiven Deckungsbeitrag.

Die Nächtigungszahlen sind seit 2012 aufgrund der in die Jahre gekommenen Zimmerausstattung, v.a. im Sanitärbereich, rückläufig, deshalb besteht dringender Renovierungsbedarf.

Ohne Zimmerrenovierung muss von einer weiter sinkenden Hotelauslastung, steigendem Zuschussbedarf und einem Imageverlust aufgrund negativer Bewertungen ausgegangen werden. Neue Hotelprojekte in der Region erhöhen den Renovierungsdruck zusätzlich und erfordern eine starke Positionierung.

Mit einer Adaptierung der Hotelzimmer soll gleichzeitig eine stärken Ausrichtung des Übernachtungsangebotes in Richtung Sport-, Familien- und Gesundheitsurlaub sowie dem Fokus auf Trainingslager passend zur Positionierung der Sportstadt Bludenz erfolgen und die Synergien der Sportinfrastruktur am Standort genutzt werden.

Im Jahr 2017 wurde die „Dr. Nussbaumer Consulting“ mit einem Strategiekonzept und einer Unternehmensplanrechnung beauftragt. Die wichtigste Erkenntnis daraus: dort investieren, wo die größten Erlöse erzielt werden können, nämlich im Hotel- und Gastronomiebereich. Es wird im ersten Schritt empfohlen, die 56 Zimmer grundlegend zu renovieren (Bad, Möblierung, Boden, Dekoration). Durch die

Attraktivierung können Auslastung und Durchschnittspreis gesteigert werden, was den Zuschussbedarf durch die Stadt deutlich reduzieren wird.

Das Strategiekonzept wurde am 25. September 2017 den Mitgliedern des Stadtrates, Mitarbeitern der Stadtverwaltung und dem Aufsichtsrat präsentiert.

Eine Informationsveranstaltung für alle Fraktionen mit Besichtigung der Hotelzimmer fand zudem am 02. Juni 2021 statt.

### **Vorentwurf**

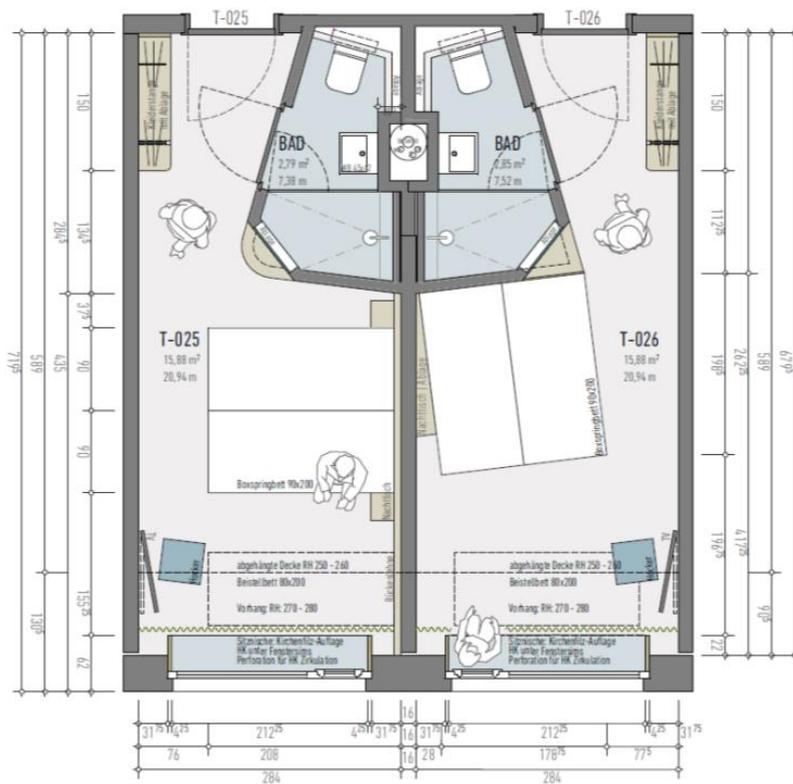
Nach Ermittlung der Anforderungen für zukünftige Zielgruppen und der Grundlagenermittlung für eine Zimmerrenovierung, hat das Architekturbüro Ender unter Einbeziehung von Fachplanern die Adaptierungsmöglichkeit geprüft und einen Vorentwurf erstellt.

Eine wesentliche Verbesserung der Privatsphäre im Sanitärbereich ist die zentrale Herausforderung. Die Ausstattung soll entsprechend der Positionierung urban, reduziert und mit angenehmen Materialien gestaltet werden.

Die Zimmerkategorien sollen zukünftig um einen weiteren Zimmertyp ergänzt werden (Panoramazimmer) und der Standard Zimmertyp eine verbesserte Gruppenübernachtung ermöglichen.

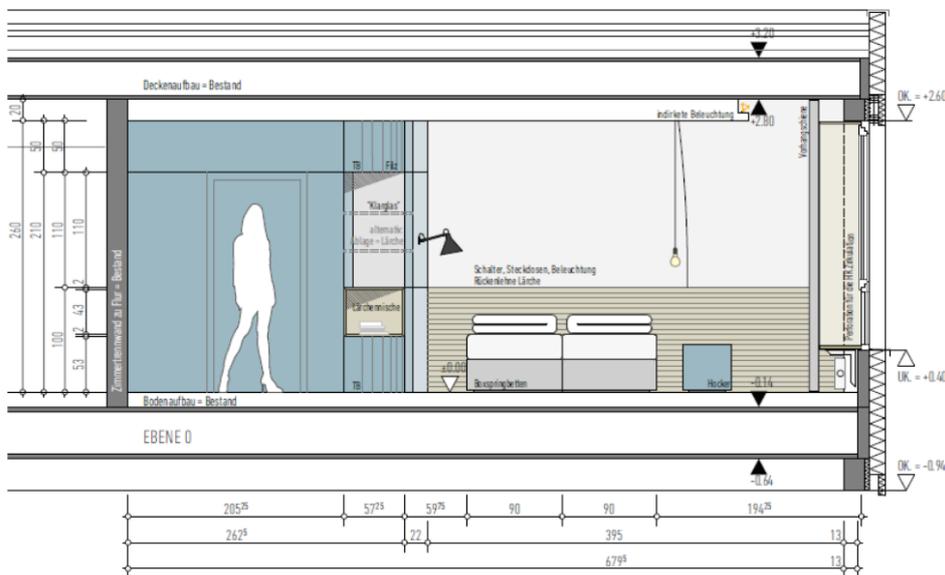
Variante 1: Mit verschiebbaren Einzelbetten (Doppelbett oder getrennte Betten) und der Möglichkeit für ein Zustellbett (Drei-Bett-Zimmer)

Variante 2: Mit fixem Doppelbett in Richtung Panoramafenster gedreht. Auch hier wäre die Möglichkeit für ein Zustell- oder Gitterbett gegeben.



TYP: VERSCHIEBICHE BETTEN

TYP: FIXE BETTEN



## Kosten

Den hier vorliegenden Kostangaben liegt eine detaillierte Kostenberechnung zum Großteil auf Basis von aktuellen Angebotspreisen zugrunde. Unter Erschließungsflächen sind Renovierungsarbeiten (Ausmalen, Bodenbelag erneuern) in den Gängen und Stiegenhäusern zusammengefasst. Die Nebenkosten beinhalten Kosten für neue Hotelzimmersausstattung wie Bettwäsche, Föhn, Bilder, etc. und sonstige Kosten. Der Baupreisindex ist aber in der Kostenaufstellung nicht berücksichtigt.

Alle Angaben verstehen sich excl. MwSt.

Budget		
Zimmerrenovierung inkl. Nasszelle	1 720 000	82%
Erschließungsflächen	90 000	4%
Planungshonorare	96 000	5%
Reserven	60 000	3%
Nebenkosten, Sonstige	130 000	6%
<b>Gesamt</b>	<b>2 096 000</b>	<b>100%</b>

### Finanzierung

Die Adaptierungskosten von ca. EUR 2,1 Mio. werden von der VAL BLU Resort GmbH über ein Darlehen finanziert. Dabei sichert die Stadt Bludenz der VAL BLU Resort GmbH zu, die Haftung als Bürge und Zahler gem. § 1357 ABGB für dieses Darlehen zu übernehmen.

Bei einem Finanzierungsbedarf von ca. EUR 2,1 Mio. ergibt sich eine jährliche Tilgungsrate von ca. EUR 115.000,-- (Annahme: Laufzeit 20 Jahre, Fixzinssatz 0,70 %).

### Wirtschaftlichkeitsrechnung

Durch Attraktivierung der Zimmer kann der Logiserlös pro Nächtigung um EUR 10,-- erhöht werden und es wird eine Steigerung der Bettenauslastung auf ca. 60% für die Planrechnung angesetzt (Ansatz Dr. Nussbaumer: 65%).

	IST 2019	BUDGET 2021	PLANRECHNUNG				
			2022	2023	2024	2025	2026
<b>IV. Kennzahlen</b>							
Besucher Freibad	48 985	50 000	48 985	48 985	48 985	48 985	48 985
Besucher Hallenbad	84 666	61 850	84 666	84 666	84 666	84 666	84 666
Besucher Sauna	40 362	35 950	41 000	42 000	42 500	43 000	43 500
Nächtigungen	20 765	20 220	23 000	24 000	25 000	26 000	26 500
Bettenauslastung	47,4%	46,2%	52,5%	54,8%	57,1%	59,4%	60,5%
Logisumsatz/Nächtigung	45,4	47,0	50,0	52,5	55,0	56,0	57,0
Spa: Umsatzerlöse/Besucher	7,46	8,15	7,61	7,79	7,93	8,08	8,23

	IST 2019	BUDGET 2021	PLANRECHNUNG				
			2022	2023	2024	2025	2026
Umsatz Wasserwelt	1 298 999	1 204 700	1 329 834	1 367 840	1 397 522	1 427 787	1 458 646
Umsatz Hotel	943 062	950 400	1 150 000	1 260 000	1 375 000	1 456 000	1 510 500
Umsatz Gastronomie	924 980	891 900	1 020 910	1 103 432	1 163 394	1 225 517	1 275 304
Umsatz Sonstige	325 046	425 000	349 576	370 246	391 458	413 223	427 487
<b>Nettoumsatz</b>	<b>3 492 086</b>	<b>3 472 000</b>	<b>3 850 320</b>	<b>4 101 518</b>	<b>4 327 374</b>	<b>4 522 527</b>	<b>4 671 937</b>
Wareneinsatz und bez. Leistungen	516 406	389 300	437 900	471 133	496 920	522 921	539 350
Betriebskosten	617 026	600 000	615 000	630 200	645 604	661 216	672 040
Personalkosten	1 739 891	1 703 000	1 800 000	1 836 000	1 872 720	1 910 174	1 948 378
Sonstige	513 458	493 000	548 404	584 183	616 352	644 148	665 428
<b>Operatives Einkommen (GOP)</b>	<b>105 305</b>	<b>286 700</b>	<b>449 015</b>	<b>580 003</b>	<b>695 779</b>	<b>784 069</b>	<b>846 740</b>
Mieten	216 726	206 200	218 000	221 270	224 589	227 958	231 377
Abschreibungen	778 846	790 000	790 000	790 000	790 000	790 000	790 000
Abschreibungen NEU		94 900	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000
Zinsen	94 899	94 900	94 900	94 900	94 900	94 900	94 900
Zinsen NEU		10 500	10 500	10 500	9 972	9 441	8 908
<b>Betriebsergebnis (EVS)</b>	<b>-985 166</b>	<b>-804 400</b>	<b>-804 385</b>	<b>-676 667</b>	<b>-563 682</b>	<b>-478 230</b>	<b>-418 445</b>

Die Investitionskosten von EUR 2,1 Mio können bei Darlehensfinanzierung mit einem zusätzlichen Abschreibungsaufwand von EUR 140.000,-- (nicht liquiditätswirksam) sowie zusätzlichem Zinsaufwand von EUR 10.000,-- jährlich und einer Tilgungsrate von EUR 115.000,-- durch höhere Erlöse erwirtschaftet werden. Dadurch sollte eine Reduzierung des jährlichen Zuschussbedarfs der Stadt für den Gesamtbetrieb der VAL BLU Resort GmbH (inkl. Freibad und Hallenbad) auf ca. EUR 400.000,-- möglich sein.

### Rahmenterminplan

Die Umsetzung der Zimmerrenovierung ist bei laufendem Betrieb möglich, dabei muss die Renovierung strangweise (vertikale Installationsstränge) erfolgen. Beginn der Renovierungsarbeiten ist für Frühjahr 2022 geplant.

Der Aufsichtsrat der VAL BLU Resort GmbH hat sich in der Sitzung vom 18. Mai 2021 mit dem Adaptierungsprojekt befasst und empfiehlt der Generalversammlung, die Beschlussfassung zur Umsetzung der Zimmerrenovierung.

Mitglieder des „Team Mario Leiter“ (Andreas FRITZ-WACHTER, Gunter ZIERL, Helmut ADELSBERGER) anerkennen zwar eine Zimmersanierung nach mittlerweile 15 Jahren, kritisieren jedoch eine Etappenlösung und urgieren ein Gesamtkonzept mit entsprechenden Kosten. Weiters hinterfragen sie die Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Gerhard KRUMP, Kerstin BIEDERMANN-SMITH, Wolfgang MAURER und Joachim WEIXLBAUMER befürworten jedoch diese Etappenlösung und einen raschen Baubeginn, da die Preise in nächster Zeit höchstwahrscheinlich weiter steigen werden.

Bernhard CORN stellt dazu nachstehenden Antrag:

„In der Stadtvertretung vom 15. Oktober 2021 wurde der Grundsatzbeschluss zur Generalsanierung Freibad, Generalsanierung Röhrenrutsche, Erweiterung der

Saunalandschaft und Sanierung der Hallenbadgastronomie, die Sanierung der Innensauna, Attraktivierung und Sanierung des Hallenbades beschlossen. Nun sollen 56 Zimmer generalsaniert werden. Die Sanierung des Hotels erscheint notwendig. Die Kosten werden auf rund 2,1 Mio EUR exkl. MwSt. geschätzt.

Die Stadt Bludenz steht, wie Aussendungen der ÖVP zeigen, vor den größten finanziellen Strukturmaßnahmen, die angeblich jemals gemacht wurden. Das Projekt „Strukturelle Budgetreform“ soll in der Sondersitzung der Stadtvertretung am 15.07.2021 vorgestellt und beschlossen werden. Drei Wochen vor der Vorstellung des Sparpakets soll jedoch ein Projekt um rund 2,1 Mio EUR vergeben werden.

Unserer Fraktion sind die Inhalte des Sparpakets nicht bekannt. Bekannt ist aber auch nicht, was die Val Blu Resort GmbH in den nächsten Jahren außerhalb der vorgesehenen Hotelsanierung noch in das Hotel investieren muss. Es fehlt ein Gesamtkonzept für das Hotel samt Investitionsplan mit Kostenabschätzung, das aber eine zwingende Grundlage für eine transparente, nachhaltige politische Entscheidung bildet.

Wir Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter haben die Verantwortung, mit großer Umsicht solche Investitionen zu beschließen.

Es wird daher der Antrag auf Vertagung dieses Tagesordnungspunktes gestellt. Der Stadtvertretung sollen sämtliche Kosten für Sanierung und Restaurierung des Hotels offen und durch seriöse Kostenschätzungen belegt aufgelistet werden. Zudem sollen die möglichen Auswirkungen auf die budgetäre Strukturreform durch eine Haftungsübernahme ausgewiesen werden.“

Dieser Antrag bleibt jedoch mit 14 Stimmen (TML), 19 Gegenstimmen (ÖVP, OLB, FPÖ), in der Minderheit.

Die Stadtvertretung beschließt sodann mehrheitlich mit 19 Stimmen (ÖVP, OLB, FPÖ), 14 Gegenstimmen (TML), der Adaptierung der 56 Hotelzimmer inkl. Erschließungsflächen der VAL BLU Resort GmbH anhand des Vorentwurfes des Architekturbüros Ender vom 13. April 2021 zu voraussichtlichen Kosten von EUR 2,1 Mio. netto zuzustimmen.

Weiters beschließt die Stadtvertretung mehrheitlich mit 19 Stimmen (ÖVP, OLB, FPÖ), 14 Gegenstimmen (TML), im Interesse der Zweckmäßigkeit und Raschheit, das Beschlussrecht gemäß § 50 Abs. 3 Gemeindegesetz für die Vergaben der zur Ausführung der Zimmerrenovierung im VAL BLU notwendigen Gewerke und Leistungen an den Stadtrat abzutreten. Die Beauftragungen erfolgen gemäß

geltendem Vergaberecht und werden der Stadtvertretung in der jeweiligen nächstfolgenden Sitzung zur Kenntnis gebracht.

#### **Zu 10.:**

#### **Verordnung über die verpflichtende Beantragung einer Baugrundlagenbestimmung;**

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23. Dezember 1996 wurde eine Verordnung über die verpflichtende Beantragung einer Baugrundlagenbestimmung erlassen.

Aufgrund der sich mit Inkrafttreten des Baugesetzes, LGBl Nr 52/2001, geänderten Rechtslage ergab sich die Notwendigkeit diese Verordnung mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22. Februar 2018 aufzuheben.

Entsprechend der Bestimmung des § 3 Abs 2 des Baugesetzes, LGBl Nr 52/2001, kann die Stadtvertretung durch Verordnung bestimmen, dass in der Gemeinde oder in Teilen derselben vor jedem Bauantrag nach § 18 Abs 1 lit a und c des Baugesetzes ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gestellt werden muss.

Die Baugrundlagenbestimmung erfolgt im jeweiligen Einzelfall mit Bescheid. In einem derartigen Bescheid kann die Behörde gemäß § 3 Abs 1 des Baugesetzes die Baulinie, die Baugrenze, die Höhenlage, die Dachform, die Firstrichtung für geneigte Dächer, die Höhe des Gebäudes, das Maß der baulichen Nutzung, die Mindest- oder Höchstzahl der Stellplätze sowie der Anteil jener Stellplätze, die in Gebäuden mit mindestens zwei gleich großen Geschossen oder in unterirdischen Garagengeschossen zu errichten sind, bestimmen.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Behörde die Baugrundlagen nur soweit zu bestimmen hat, als es unter Bedachtnahme auf die Interessen der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit, des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs 3 lit a Raumplanungsgesetz) erforderlich ist.

Wenn die Stadtvertretung eine Verordnung nach § 3 Abs 2 des Baugesetzes nur für bestimmte Bauvorhaben erlässt, dann hat sie bei der Bestimmung dieser Bauvorhaben nach sachlichen Kriterien vorzugehen. Dabei sind wiederum und insbesondere die in § 3 Abs 4 des Baugesetzes angeführten Interessen, konkret der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit, des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie des haushälterischen Umganges mit Grund und Boden, zu berücksichtigen.

Zur Schaffung entsprechender Transparenz für die jeweiligen Bauwerber scheint es im Zusammenhang mit der gegenständlichen Verordnung daher erforderlich, dass die

mit der Vollziehung der baugesetzlichen und raumplanungsrechtlichen Vorschriften betrauten Abteilungen der Stadt Bludenz gemeinsam mit den zuständigen politischen Vertretern der Stadt Bludenz Richtlinien erarbeiten, aus denen nachvollziehbar hervorgeht, inwieweit die Bestimmung von Baugrundlagen in den einzelnen Stadtgebieten erforderlich erscheint. Wobei es zu beachten gilt, dass ein „Baugrundlagenbestimmungsbescheid“ immer eine Einzelfallentscheidung darstellt.

Um künftig ein höheres Maß an Rechts- und Planungssicherheit für die Bevölkerung zu erreichen, sollte es das längerfristige Ziel sein, die städtebauliche Entwicklung über entsprechende Bebauungspläne für das gesamte Stadtgebiet oder zumindest für weitere Teile des Stadtgebietes zu regeln und dadurch eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.

Da derzeit lediglich Teilbebauungspläne für drei eingeschränkte Stadtgebiete (Rungelin, Altstadt I, Bahnhofvorstadt) in Kraft sind, muss zur Erreichung der oben angeführten und in § 3 Abs 4 des Baugesetzes enthaltenen Ziele auf ein anderes Instrument zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen zurückgegriffen werden. Dieses Instrument stellt die neu zu erlassende Baugrundlagenbestimmungsverordnung dar.

Bis zur flächendeckenden Erlassung von Bebauungsplänen soll die Baugrundlagenbestimmungsverordnung daher auch als eine Art „Zwischenlösung“ dienen.

Darüber hinaus bietet die Bestimmung der Baugrundlagen, als ein dem Bauverfahren vorgelagertes Instrument, eine gewisse Planungssicherheit, da der Bauwerber in einer möglichst frühen Phase - vor der Erstellung kostspieliger Planunterlagen - gemeinsam mit den zuständigen Abteilungen mögliche Probleme ausräumen kann.

#### zu den §§ 1 und 2 der Verordnung:

In der neu zu erlassenden Verordnung wird festgelegt, dass für alle Bauvorhaben nach § 18 Abs 1 lit a und c des Baugesetzes vor Einbringung eines Bauantrages ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung zu stellen ist.

Von dieser generellen Verpflichtung normiert § 2 der Verordnung bestimmte Ausnahmen.

Mit der Ausnahme nach § 2 Abs 1 der Verordnung sollen gewisse kleinräumige Zubauten sowie Umbauten bei bestehenden Bauwerken ohne vorherige Bestimmung der Baugrundlagen möglich sein. Dies deshalb, da das jeweilige Bestandsbauwerk einen ausreichenden Beurteilungsmaßstab bereitstellt und die Einflussmöglichkeiten im Bauverfahren auf die Gestaltung als ausreichend erscheinen.

Von der Ausnahme in § 2 Abs 2 der Verordnung werden Bauwerke und Gebäude im Sinne des § 19 lit a des Baugesetzes erfasst, die jedoch bewilligungspflichtig sind,

weil sie nicht auf demselben Baugrundstück wie das Hauptgebäude und / oder nicht in einer Baufläche gemäß § 14 des Raumplanungsgesetzes liegen.

Weil diese Bauwerke und Gebäude rein aufgrund ihrer Größe ansonsten bloß anzeigepflichtig wären und es sich auch hier wiederum um ortsbildlich grundsätzlich „unproblematische“ Bauwerke handelt, scheint es sachlich gerechtfertigt, diese Bauvorhaben von der Verpflichtung zur Beantragung einer Baugrundlagenbestimmung auszunehmen. Zudem handelt es sich hierbei um Vorhaben, die auch aus raumplanungsrechtlicher Sicht als eher „unproblematisch“ anzusehen sind, was sich unter anderem in der Bestimmung des § 22 Abs 2 des Raumplanungsgesetzes widerspiegelt (Ausnahme vom Flächenwidmungsplan für kleinräumige Vorhaben – bis 25 m<sup>2</sup>).

Ähnliches wie im § 2 Abs 1 ist betreffend die Ausnahme nach § 2 Abs 3 der Verordnung für Nebengebäude zu Wohngebäuden auszuführen. Von dieser Ausnahme sind Nebengebäude erfasst, die die im § 19 lit a des Baugesetzes enthaltene Beschränkung von 25 m<sup>2</sup> überbauter Fläche nicht einhalten und daher bewilligungspflichtig sind. Der Begriff Nebengebäude umfasst Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuschen udgl.

Für bestimmte bewilligungspflichtige Nebengebäude (z.B. Doppelgaragen) soll die Beantragung einer Baugrundlagenbestimmung nicht erforderlich sein, da auch hier die Einflussmöglichkeiten im Bauverfahren auf die Gestaltung und Anordnung dieser Gebäude als ausreichend erscheinen. Die Beschränkung auf kleine und mittlere Nebengebäude bis 40 m<sup>2</sup> überbauter Fläche wird in Hinblick auf den zu erreichenden Zweck als sachlich gerechtfertigt angesehen.

Insgesamt sind die normierten Ausnahmen sachlich gerechtfertigt.

#### zu § 3 der Verordnung:

Folgend der Normierung in § 3 Abs 6 des Baugesetzes, ist eine Baugrundlagenbestimmung insoweit nicht vorzunehmen, als die Baulinie, die Baugrenze, die Höhenlage, die Dachform, die Firstrichtung, die Höhe des Gebäudes, das Maß der baulichen Nutzung oder die Mindest- oder Höchstzahl der Stellplätze in einer Verordnung nach dem Raumplanungsgesetz bestimmt sind (Bebauungsplan) oder als für das betreffende Gebiet eine Bausperre aufgrund des Raumplanungsgesetzes oder des Straßengesetzes besteht.

In jenen Fällen, in denen einige oder mehrere der vor angeführten Punkte in einem Bebauungsplan nicht geregelt sind, könnten die nicht geregelten Punkte weiterhin in einem Bescheid über die Bestimmung der Baugrundlagenbestimmt werden.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der jeweilige Bebauungsplan die zur Erreichung der in § 28 Abs 2 des Raumplanungsgesetzes enthaltenen Ziele

erforderlichen Festlegungen enthält.

Aus diesem Grund sollen jene Gebiete, für die bereits Bebauungspläne erlassen worden sind, von der Gültigkeit der Baugrundlagenbestimmungsverordnung ausgenommen, da die Behörde auch die Baugrundlagen nur insoweit zu bestimmen hat, als diese unter Bedachtnahme der Interessen des § 3 Abs 4 des Baugesetzes erforderlich sind.

Auf Grundlage der Bestimmung des § 3 Abs 2 des Baugesetzes LGBl 52/2001 beschließt die Stadtvertretung beschließt einstimmig nachfolgende Verordnung:

### **„Verordnung**

#### *der Stadt Bludenz über die verpflichtende Beantragung einer Baugrundlagenbestimmung*

##### **§ 1**

*Vor jedem Bauantrag für Bauvorhaben nach § 18 Abs 1 lit a und c des Baugesetzes 2001 muss ein Antrag auf Bestimmung aller in § 3 Abs 1 des Baugesetzes 2001 angeführten Baugrundlagen gestellt werden.*

##### **§ 2**

*Von der Verpflichtung nach § 1 dieser Verordnung sind folgende Bauvorhaben ausgenommen:*

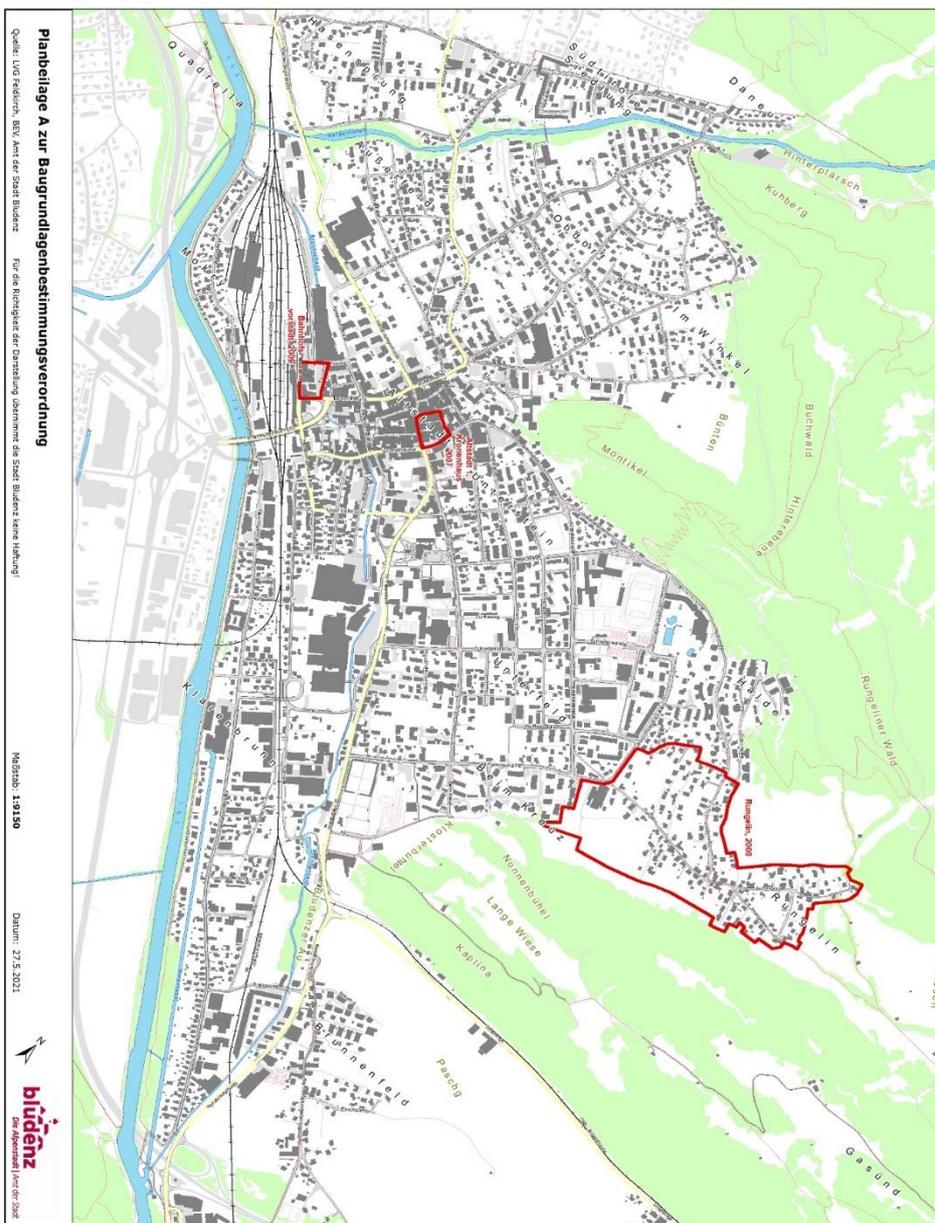
- (1) Zubauten, durch die die Gesamtgeschossfläche des rechtmäßig bestehenden Bauwerkes um nicht mehr als 50% vergrößert wird und die eine überbaute Fläche von 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, sowie Umbauten.*
- (2) Bauwerke und nicht dem Wohnzweck dienende Gebäude, die eine Höhe von 3,5 m Meter über dem Gelände und eine überbaute Fläche von 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*
- (3) Nebengebäude zu Wohngebäuden, wenn das Nebengebäude eine Höhe von 3,5 Meter über dem Gelände und eine überbaute Fläche von 40 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und in einer Baufläche liegt.*

##### **§ 3**

*Diese Verordnung gilt nicht in den, in der einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Planbeilage ./A, rot markierten Gebieten.*

##### **§ 4**

- (1) Diese Verordnung tritt am 01. Juli 2021 in Kraft.
- (2) Auf alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits anhängige Baubewilligungsverfahren findet diese Verordnung keine Anwendung.



Abwesend bei der Abstimmung war Tanja SCHAUB.

## **Zu 11.:**

### **Nachbesetzung in diverse Ausschüsse und Kommissionen;**

Die Stadtvertretung beschließt über Antrag der Liste „Team Mario Leiter“ einstimmig, folgende Neubesetzungen zu bestellen:

#### **Bildungsausschuss:**

Tanja SCHAUB (1. Mitglied)

Catherine MUTHER (1. Ersatzmitglied)

#### **Forst- und Landwirtschaftsausschuss:**

Ljillana GÜRLER (4. Ersatzmitglied)

#### **Friedhofsausschuss:**

Ljillana GÜRLER (6. Ersatzmitglied)

#### **Jugendausschuss:**

Catherine MUTHER (1. Mitglied)

#### **Personalkommission:**

Miriam BALABAN (3. Ersatzmitglied)

#### **Sozialausschuss:**

Catherine MUTHER (1. Mitglied)

Susanne LARISCH (3. Ersatzmitglied)

#### **Stadtplanungsausschuss:**

Helmut ADELSBERGER (1. Mitglied)

#### **Tourismus- und Freizeitausschuss:**

Andreas FRITZ-WACHTER (2. Mitglied)

Catherine MUTHER (6. Ersatzmitglied)

#### **Verkehrsplanungsausschuss, ÖPNV:**

Norbert LORÜNSER (1. Mitglied)

Mario BATTISTI-JENNY (2. Ersatzmitglied)

#### **Wasserwerk- und Kanalausschuss:**

Antonio DELLA ROSSA (1. Mitglied)

#### **Wirtschaftsausschuss:**

Harald MUTHER (1. Mitglied)

**Wohnungsausschuss:**

Catherine MUTHER (1. Mitglied)

**Zu 12.:****Entsendung/Nominierung von Vertretern in Gemeinde- und Wasserrechtsverbände (Mario LEITER)**

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 12. November 2020, Tagesordnungspunkt 10.) wurde Vizebürgermeister Mario LEITER als Vertreter in Gemeinde- und Wasserrechtsverbände entsendet.

Mit 05. Mai 2021 hat Vizebürgermeister Mario LEITER sein Mandat als Stadtverteter sowie alle politischen Funktionen niedergelegt.

Es wird deshalb vorgeschlagen, anstelle von Mario LEITER:

**a) ABWASSERVERBAND Region Bludenz:**

**Bernhard CORN** in die Mitgliederversammlung des ABWASSERVERBAND Region Bludenz zu entsenden.

**b) Gemeindeverband Personenseilbahn Muttersberg, Bludenz-Nüziders:**

**Stadträtin Catherine MUTHER** für die Verbandsversammlung zu nominieren.

**c) Gemeindeverband ÖPNV WALGAU:**

**Bürgermeister Simon TSCHANN** als Delegierten in den Gemeindeverband ÖPNV Walgau zu entsenden.

**d) Gemeindeverband ÖPNV BRANDNERTAL:**

**Bürgermeister Simon TSCHANN** als Delegierten in den Gemeindeverband ÖPNV Walgau zu entsenden.

## **e) Gemeindeverband ÖPNV KLOSTERTAL:**

**Bürgermeister Simon TSCHANN** in die Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes ÖPNV Klostertal zu entsenden.

### **Zu 13.:**

#### **Alfenzwerke Elektrizitätserzeugung GmbH, Grundtäusche zur Errichtung einer Werkstraße;**

Im Jahr 2007 wurden der Alfenzwerke Elektrizitätserzeugung GmbH (Alfenzwerke) die behördlichen Bewilligungen zum Umbau der Wehranlage Radin erteilt. Unter anderem wurde ein Seitenspeicher mit dem Ziel errichtet, dass das Geschiebmaterial durch die Alfenz in die Ill durchgeleitet wird. Da nach vielen Jahren Feinjustierung das Projektziel offensichtlich nicht erreichbar scheint, das Geschiebmaterial weiterhin in den Seitenspeicher einzogen wird und die im Jahre 2015 befristet eingeräumte Bewilligung einer temporären Furt samt Zwischendepots künftig nicht mehr verlängert wird, muss die Alfenzwerke eine eigene neue Werkstraße zum Abtransport des Geschiebmaterials errichten.

Die Stadt Bludenz hat im Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag, abgeschlossen zwischen der Stadt Bludenz, der Alfenzwerke und der Republik Österreich (Öffentliches Wassergut - ÖWG) am 20. Februar 2008, bereits antizipiert, dass das Projektziel nicht erreicht wird und der Alfenzwerke im Pkt. IX des Vertrages das unentgeltliche und unbefristete Geh- und Fahrrecht über den bestehenden Weg auf Gst. 2950 und 3725/6 eingeräumt, um wie bisher über diesen Weg Geschiebmaterial aus der Alfenz abzutransportieren.

Wie sich jedoch in den Behördenverhandlungen der letzten Jahre herauskristallisiert hat, muss die seit Jahrzehnten verwendete flussbegleitende Werkstrasse im Auflandungsbereich der Alfenz aufgelassen und aus Naturschutzgründen in den angrenzenden Wald verlegt werden. Da eine gemeinsame Nutzung des Überörtlichen Radweges Klostertal und des Werkverkehrs ausgeschlossen ist, soll ein alter Forstweg im Auwaldbereich wieder aktiviert werden. Im Bereich der ehemaligen Wehranlage muss von den Alfenzwerken ein eigenes Brückentragwerk und im Anschluss eine neue Werkstraße bis zur Einmündung in den alten Forstweg errichtet werden. Die Stadt Bludenz hat daher im Jahre 2019 einen 1. Nachtrag zum Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag vom 20. Februar 2008 beschlossen und das Geh- und Fahrrecht sowie das Recht des Neu- und Ausbaues der erforderlichen Werkstraße sowie der Instandsetzung des alten Forstweges auch für die neue Werkstraße gemäß Lageplan Brugger & Partner ZT GmbH, Bludenz, Seitenspeicher Alfenzwerke, Errichtung Werkstraße, Plannummer 16102-121, vom 04. Juli 2018, für die Gst.Nrn. 2905, 2949, 2552, 2553, 2630/2, 3698/1 und 3698/2, GB Bludenz, eingeräumt.

Weiters wurde geregelt, dass die Alfenzwerke auf der künftigen Werkstraße die Wegehalterhaftung übernehmen und die Stadt Bludenz im Schadensfall schad- und klaglos halten.

Da das gesamte Projekt an der fehlenden Zustimmung des Grundeigentümers Römisch-katholische Pfarrpfründe zum Hl. Nikolaus (Pfarre Innerbraz) zu scheitern drohte, wurde auf Betreiben der Stadt Bludenz ein Grundtausch mit allen betroffenen Eigentümern mit dem Endergebnis ausgearbeitet, dass die Werkstraße als neue Grundstücksgrenze zum Öffentlichen Wassergut fungieren soll. Im Bewilligungsverfahren wurde nämlich aus forstrechtlicher Sicht eine Rodungsbewilligung für die Trasse der Werksstraße gefordert, was eine Herausparzellierung zur Folge hat. Somit wird das von der Stadt Bludenz der Alfenzwerke eingeräumte Dienstbarkeitsrecht obsolet, weil die Alfenzwerke selbst Eigentümerin der Werkstraße werden muss und die betroffenen Grundstückseigentümer ihre Flächen an die Alfenzwerke abtreten.

Weiters ist ein Grundtausch mit einer rund 120 m langen und 8 m breiten Grundstücksfläche (Maier Leonhard und Thomas), die sowohl den Radweg als auch die neue Werkstraße durchschneidet, geplant. Die Eigentümer erhalten die entsprechende Tauschfläche unmittelbar angrenzend an ihre Liegenschaft südlich des Spielplatzes Unterrifats.

Das Zivilingenieurbüro Brugger & Partner ZT GmbH, Bludenz, hat eine vorläufige Flächenbilanz (Stand 21. Oktober 2020) erstellt, die sich wie folgt zusammensetzt (*Flächen können sich bei der Endvermessung noch geringfügig ändern*):

Der Grundtausch mit dem Öffentlichen Wassergut beträgt flächengleich 25.192 m<sup>2</sup>, mit Maier Leonhard und Thomas ebenfalls flächengleich 1.040 m<sup>2</sup>, wobei eine Teilfläche von 284 m<sup>2</sup> mit dem ÖWG gegenverrechnet wird. Die Stadt Bludenz tritt an die Alfenzwerke für die Werkstraße Flächen im Ausmaß von 1.916 m<sup>2</sup> ab. Die Bewertung dieser Grundabtretung soll analog des bestehenden Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag mit EUR 1,50/m<sup>2</sup> erfolgen. Sämtliche mit der Durchführung dieser Tauschgeschäfte anfallenden Kosten tragen die Alfenzwerke.

Die Stadtvertretung beschließt daher einstimmig, folgenden Grundtäuschen bzw. Grundabtretungen gemäß Projekt Zivilingenieurbüros Brugger & Partner ZT GmbH, Bludenz, PlanNr. 16102 vom 21. Oktober 2020, im Zusammenhang mit der Errichtung einer Werkstraße durch die Alfenzwerke Elektrizitätserzeugung GmbH zustimmen (*geringe Flächenänderungen bei Endvermessung möglich*):

Die Stadt Bludenz gibt an das Öffentliche Wassergut Teilflächen aus den Gst.Nrn. 2905, 2542/1, 2949 und 3725/6 und die Gst.Nrn. 2544 und 2545, GB Bludenz, im

Ausmaß von gesamt 25.192 m<sup>2</sup> ab und erhält im gleichen Flächenausmaß Teilflächen aus der Gst.Nr. 3725/5, GB Bludenz.

Die Herren Maier Leonhard und Thomas, Vandans, tauschen eine Teilfläche aus der Gst.Nr. 3788, GB Bludenz, im Ausmaß von 1.040 m<sup>2</sup> mit der Stadt Bludenz und erhalten dafür flächengleich Teilflächen aus den Gst.Nrn. 2949 und 2950, GB Bludenz, wobei eine in das Öffentliche Wassergut reichende Teilfläche der Gst.Nr. 3788 im Ausmaß von 284 m<sup>2</sup> mit dem Öffentlichen Wassergut flächenmäßig mit der Stadt Bludenz gegenverrechnet wird.

Das Öffentliche Gut – Straßen und Wege – und die Stadt Bludenz treten an die Alfenzwerke Elektrizitätserzeugung GmbH Teilflächen aus den Gst.Nrn. 3698/1, 3698/2, 2905, 2542/1, 2550/1, 2949, 2553, 2552 und 2950, GB Bludenz, im Ausmaß von 1.916 m<sup>2</sup> zum Preis von EUR 1,50/m<sup>2</sup> ab.

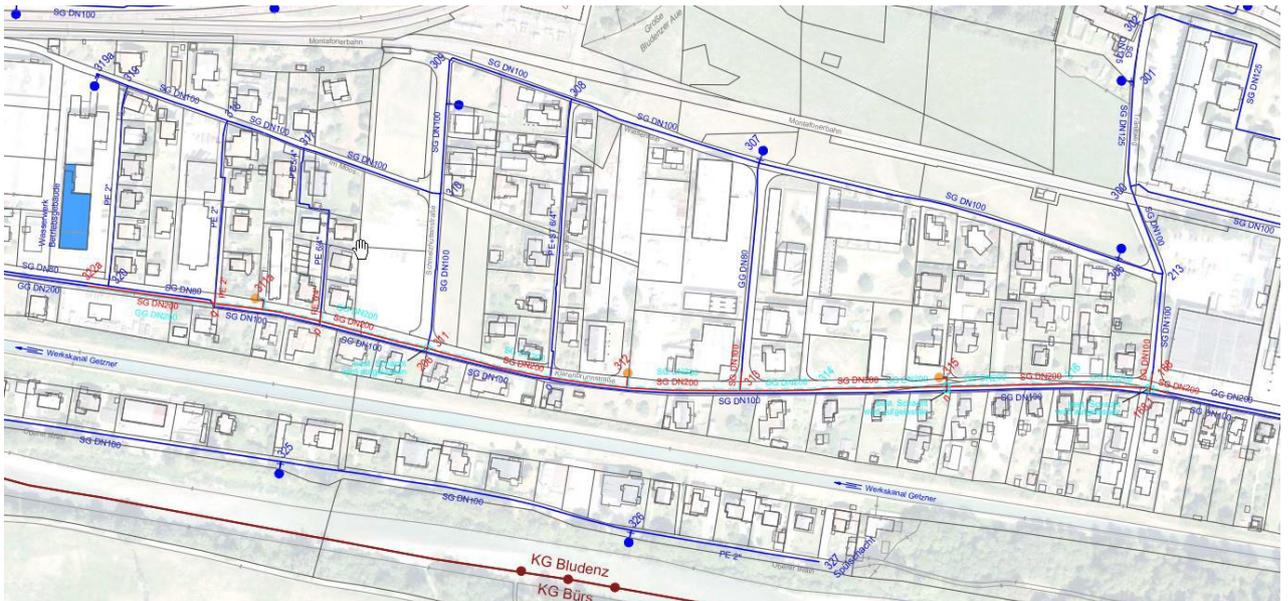
#### **Zu 14.:**

#### **WVA BA 16 Bereich Klarenbrunnstraße, Abtretung Beschlussrecht;**

In der Stadtratssitzung vom 25. Februar 2021 wurde das Ingenieurbüro Adler+Partner Ziviltechniker GmbH, Nenzing, mit den Planungsleistungen für den Bauabschnitt 16 der Wasserversorgungsanlage beauftragt. Teil des Auftrages ist weiter die Planung der Instandsetzung der Klarenbrunnstraße im Abschnitt zwischen dem Werkhof der Stadt Bludenz und dem Tränkeweg.

Mit den Bauarbeiten soll im September 2021 begonnen werden. Derzeit erfolgt die Einreich- und Ausführungsplanung und im Juli soll das Vergabeverfahren für die Baumeisterarbeiten durchgeführt werden.

Im Interesse der Zweckmäßigkeit und Raschheit soll das Beschlussrecht gemäß § 50 Abs. 3 Gemeindegesetz für die erforderlichen Vergaben der zur Ausführung notwendigen Gewerke und Leistungen an den Stadtrat abgetreten werden.



Im Voranschlag der Stadt Bludenz sind entsprechende Mittel für diese Arbeiten vorgesehen.

Bedeckung aus Konto:

1/612000-611000 Erhaltung von Gemeindestraßen und Brücken

Voranschlag 2021: EUR 730.000,--

Stand 09. Juni 2021: EUR 88.716,90

1/850000-050160 Wasserversorgung BA 16

Voranschlag 2021: EUR 250.000,--

Stand 09. Juni 2021: EUR 0,--

Die Stadtvertretung beschließt einstimmig, im Interesse der Zweckmäßigkeit und Raschheit, das Beschlussrecht gemäß § 50 Abs. 3 Gemeindegesetz für die Vergaben der zur Ausführung des Bauvorhaben WVA BA 16 Bereich Klarenbrunnstraße und Instandsetzung Klarenbrunnstraße Teil 2 notwendigen Gewerke und Leistungen an den Stadtrat abzutreten. Die Beauftragungen erfolgen gemäß geltendem Vergaberecht und werden der Stadtvertretung in der jeweiligen nächstfolgenden Sitzung zur Kenntnis gebracht.

**Zu 15.:**

**Änderung des Flächenwidmungsplanes;**

**Widmung der Gst.Nrn. 270/1, 270/2 und 272 als Fläche für einen sonstigen Handelsbetrieb gemäß § 15a RPG (BILLA AG);**

**1. Sachverhalt**

Die BILLA Aktiengesellschaft bzw. die Billa Immobilien GmbH als Grundstückseigentümerin beabsichtigt, das auf der Liegenschaft Gst.Nrn. 270/1,

270/2 u. 272, alle GB Bludenz, bestehende Geschäftsgebäude von derzeit ca. 430m<sup>2</sup> auf 531m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Beantragt wurde dafür die Widmung als Fläche für einen sonstigen Handelsbetrieb gemäß § 15a RPG mit maximal 600m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige Waren gemäß § 15 Abs. 1 lit.a Ziff. 2 RPG, davon max. 600 m<sup>2</sup> für Lebensmittel, wobei ein weiterer zukünftiger Vergrößerungsschritt berücksichtigt wurde. Im Flächenwidmungsplan ist die Liegenschaft als Baufläche Mischgebiet (BM) ausgewiesen.

## **2. Raumplanerische Beurteilung**

Die Liegenschaft befindet sich inmitten eines Siedlungsgebiets, im Nahbereich einer Bauerwartungsfläche sowie von großflächigen, nicht bebauten Baulandreserven. Das Siedlungsgebiet nordöstlich bzw. östlich der Liegenschaft ist stark von verdichteten Wohnbauten geprägt. Eine Ausweitung der Siedlungsränder ist hier nicht vorgesehen, eine Verdichtung kann nur im Rahmen einer Nachverdichtung erfolgen.

Der nächstgelegene Nahversorger mit Vollsortiment im Stadtgebiet ist der Supermarkt in der St.Peterstraße 3, 6700 Bludenz in einer Entfernung von ca. 120m.

Weitere Lebensmittelanbieter im nahen Umfeld sind in:

400m Entfernung Bioladen, St.Peterstraße 18, 6700 Bludenz

540m Entfernung Supermarkt mit Vollsortiment, Werdenbergerstraße 3, 6700 Bludenz

540m Entfernung Bäckerei, Zürcherstraße 31, 6700 Bludenz

In den an den Siedlungsraum angrenzenden Nachbargemeinden sind die nächstgelegenen Nahversorger mit Vollsortiment in einer Entfernung von:

Bürs: 800m EKZ Zimbapark, Almteilweg 1, 6706 Bürs

Nüziders: 3100m Supermarkt, Kirchstraße 13, 6714 Nüziders

Lorüns: *kein Lebensmittelhändler*

Stallehr: *kein Lebensmittelhändler*

Innerbraz: 6800m Supermarkt, Arlbergstraße 55, 6751 Innerbraz

Durch die Vergrößerung eines bestehenden Lebensmittelhandels für den täglichen Bedarf am Standort St.Peterstraße 19 wird ein großes Wohngebiet mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche in kurzer Distanz versehen. Die Lage direkt an der übergeordneten Erschließungsstraße sowie die Nähe zum verdichteten Siedlungsgebiet sind positive Standortfaktoren für einen derartigen Nahversorger. Erhebliche negative Auswirkungen auf die in den Nachbargemeinden bestehenden Handelsstrukturen werden nicht erwartet, da keine direkten Nahebeziehungen abgeleitet werden können.

Die Ansiedlung von Handelsflächen für Güter des täglichen Bedarfs in diesem Gebiet deckt sich mit den Zielen des REPs.

### **3. Umwelterheblichkeitsprüfung**

Am 12. April 2021 wurde um die Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung nach dem Raumplanungsgesetz für die Festlegung einer besonderen Fläche für einen sonstigen Handelsbetrieb auf der Liegenschaft Gst.Nrn. 270/1, 270/2 und 272, alle GB Bludenz, beim Amt der Vorarlberger Landesregierung angesucht.

Im Zuge des Verfahrens zur Umwelterheblichkeitsprüfung wurden Stellungnahmen aus den Fachbereichen Raumplanung, Wasserwirtschaft, Straßenbau sowie Maschinenbau und Elektrotechnik eingeholt. Am 17. Mai 2021 wurde der Stadt Bludenz eine endgültige Stellungnahme der Umweltabteilung im Amt der Landesregierung übermittelt. Darin heißt es:

„Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist die geplante Umweltauswirkung nachvollziehbar. Im Hinblick auf die schalltechnische Situation ist die Widmung einer besonderen Fläche für einen Handelsbetrieb grundsätzlich möglich. Die bestehende, durch Verkehrslärm stark vorbelastete Situation wird voraussichtlich nicht erheblich verändert. Anzumerken ist aber, dass im nachfolgenden Projektverfahren insbesondere das Abrücken der Anlieferung in Richtung Nordosten hin zur neuen Bebauung detailliert zu untersuchen ist. Allenfalls notwendige Schallschutzmaßnahmen sollen möglichst frühzeitig in der Planung berücksichtigt werden. Unter Beibehaltung der bestehenden Zufahrtssituation sowie der fußläufigen Erschließung und bei planmäßiger Reduktion der Parkplätze sind keine Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Aufgrund des Baubestandes und der örtlichen Situation sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft ebenfalls nicht zu erwarten.

#### Fazit:

Zur gegenständlichen Umwelterheblichkeitsprüfung nach dem Raumplanungsgesetz wird festgestellt, dass gemäß § 10a Abs. 3 und 4 iVm § 21a Abs. 1 RPG, LGBl. Nr. 33/2005, durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes in Bludenz **keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten** sind.“

### **4. Stellungnahmen von Nachbargemeinden und regionalen Verbänden**

Nach § 15a Abs. 3 RPG sind bei der Beurteilung, ob die Voraussetzungen für eine Festlegung als besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe vorliegen und die Widmung den Raumplanungszielen entspricht, allfällige Ausgleichsmaßnahmen,

insbesondere auch solche zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in einer anderen Gemeinde, mit zu berücksichtigen. Zur Frage allfälliger nachteiliger Auswirkungen wurden die benachbarten Gemeinde und regionalen Verbände um Stellungnahmen gebeten.

Die Gemeinde Bürs teilte mit Schreiben vom 9. Juni 2021 mit: „Der Gemeindevorstand hat in der Sitzung am 7.6.2021 über den Fall beraten. Einstimmig wurde festgehalten, dass keine Einwände gegen die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der GSTNRN 270/1, 270/2 und 272, alle GB Bludenz, bestehen.“

Weitere Stellungnahmen sind nicht eingelangt.

## **5. Stadtplanungsausschuss**

Der Stadtplanungsausschuss hat auf seiner Sitzung am 26. Mai 2021 der Stadtvertretung einstimmig empfohlen, das Verfahren für die Widmung der Gst.Nrn. 270/1, 270/2 und 272 als Fläche für einen sonstigen Handelsbetrieb gemäß §15a RPG mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600m<sup>2</sup>, davon max. 600m<sup>2</sup> für Lebensmittel, einzuleiten.

Die Stadtvertretung beschließt einstimmig, nach § 23 Abs. 5 i.V.m. § 21 Abs. 1 Raumplanungsgesetz i.d.g.F. wird die Widmung der Gst.Nrn. 270/1, 270/2 und 272, alle GB Bludenz, als Fläche für einen sonstigen Handelsbetrieb gemäß § 15a RPG mit maximal 600m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige Waren gemäß § 15 Abs. 1 lit.a Ziff. 2 RPG, davon max. 600 m<sup>2</sup> für Lebensmittel sowie mit einer Befristung der Widmung auf sieben Jahren gemäß §12 Abs. 5 RPG als Entwurf beschlossen und gemeinsam mit dem Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung für mindestens vier Wochen auf der Homepage der Stadt im Internet veröffentlicht. Jede Person kann während der Zeit der Veröffentlichung im Gemeindeamt während der hierfür bestimmten Amtsstunden in den Entwurf Einsicht nehmen und eine Stellungnahme abgeben.

### **Zu 16.:**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes;**

#### **Widmung der Gst.Nr. 1625/17 (Christian RACHBAUER) als Betriebsgebiet der Kategorie II sowie Naturstands Anpassungen im Betriebsgebiet Alfenz – Entwurf zur Auflage**

##### **1. Sachverhalt**

Christian Rachbauer hat beantragt, sein Grundstück Nr. 1625/17 von Freifläche Freihaltegebiet (FF) in Baufläche Betriebsgebiet (BB) umzuwandeln. Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Betriebsobjekt bebaut, konnte allerdings in der

Vergangenheit aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich der Alfenz nicht als Bauland gewidmet werden. Mittlerweile liegt das Grundstück außerhalb des HQ 300. Die übliche Widmung in dem Gebiet ist Betriebsgebiet der Kategorie II (BB II).

Zudem haben sich in dem Gebiet in den letzten Jahren etliche Veränderungen ergeben, die sich außerhalb des Baurechts befinden. Die Landesstraße 93 wurde saniert und dabei leicht verlegt. Das offene Wassergerinne der Illwerke VKW wurde verrohrt und mit einem Radweg überbaut. Die Trasse der Montafonerbahn wurde leicht in Richtung Südwesten verlegt. An diese und weitere Veränderungen soll die Widmung angepasst werden.

## **2. Prüfung der Widmungsvoraussetzungen**

Die zur Umwidmung beantragte Fläche liegt innerhalb des Siedlungsrandes laut Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) von 2015. Zudem liegt sie in einem Gebiet, das als vorrangig für die Entwicklung von Betriebsstandorten genannt wird, da keine benachbarte Wohnbevölkerung vorhanden ist und die Verkehrsbelastung von Wohngebieten durch den nahen A14/S16-Anschluss minimiert werden kann. Sie liegt außerhalb von Gefahren- und Schutzzonen. Die Erschließung ist vollständig gegeben.

Da es sich bei der beantragten Umwidmung der Gst.Nr. 1625/17, GB Bludenz, um eine Neuwidmung als Baufläche handelt und keine diese Fläche betreffende Vereinbarung nach §38a Abs.2 lit.a RPG vorliegt, ist die Widmung gemäß §12 Abs.4 auf sieben Jahre zu befristen und eine Folgewidmung festzulegen. Als Folgewidmung wird die Bauerwartungsfläche für Betriebsfläche der Kategorie II ((BB II)) vorgeschlagen. Zudem ist ein Mindestmaß der baulichen Nutzung in einer Verordnung nach § 31 RPG festzulegen. Für die anderen Widmungsanpassungen gelten diese Auflagen nicht, da es sich entweder um Freiflächenwidmungen, Ersichtlichmachungen oder um kleinräumige Widmungskorrekturen handelt, die für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer Bebauung nicht geeignet sind (vgl. §12 Abs.4 lit.a RPG).

## **3. Stadtplanungsausschuss**

Der Stadtplanungsausschuss hat auf seiner Sitzung am 26. Mai 2021 der Stadtvertretung einstimmig empfohlen, das Verfahren für die Widmung der Gst.Nr. 1625/17 (Christian RACHBAUER) als Betriebsgebiet der Kategorie II sowie umfangreiche Naturstands Anpassungen im Betriebsgebiet Alfenz einzuleiten.

Die Stadtvertretung beschließt einstimmig, nach §23 Abs.5 in Verbindung mit §21 Raumplanungsgesetz i.d.g.F. wird gemäß dem Plan der Abt. 4.2 Stadtplanung vom 09. Juni 2021 (Zl.: 4.2./04-02-01/019/2021) die Umwidmung von der Gst.Nr. 1625/17, GB Bludenz im Umfang von 1381,1m<sup>2</sup> von Freifläche Freihaltegebiet (FF) in Baufläche Betriebsgebiet der Kategorie II (BB II) mit einer Befristung auf sieben

Jahre gemäß §12 Abs. 5 RPG sowie begleitende Widmungen als Entwurf beschlossen für mindestens vier Wochen auf der Homepage der Stadt im Internet veröffentlicht. Jede Person kann während der Zeit der Veröffentlichung im Gemeindeamt während der hierfür bestimmten Amtsstunden in den Entwurf Einsicht nehmen und eine Stellungnahme abgeben.

Die geplante Umwidmung umfasst folgende Flächen:

<b>Betroffene Gst (KG-GSTNR)</b>	<b>Widmung alt GST.</b>	<b>Widmung neu GST.</b>	<b>Befristete Widmung</b>	<b>Folge-widmung</b>	<b>Gewidmete Fläche pro Grundstück</b>
90002-1625/17	FF	BB-II	ja	(BB II)	1381,1
90002-1625/19	BB-II	vs (Ersichtlichmachung)			102,6
90002-1625/19	FF	BB-II			23,8
90002-1625/19	FF	vs (Ersichtlichmachung)			81,4
90002-1625/19	FF	vs (Ersichtlichmachung)			19,1
90002-1625/19	FF	VS			34,3
90002-1625/19	FF	VS			30,0
90002-1625/19	FF	VS			164,8
90002-1625/19	vsL188	BB-II			19,7
90002-1625/19	vsL188	BB-II			11,2
90002-1625/19	vsL188	FF			5,0
90002-1625/19	vsL93	FF			7,9
90002-1625/19	vsL93	FF			33,1
90002-1625/19	vsL188	vs (Ersichtlichmachung)			654,8
90002-1625/19	vsL93	vs (Ersichtlichmachung)			0,5
90002-1625/19	vsL93	vs (Ersichtlichmachung)			1,0
90002-1625/19	vsL93	VS			46,9
90002-1625/19	vsL93	VS			0,1
90002-1625/2	W	F (Ersichtlichmachung)			426,9
90002-1625/23	vb Bahn	BB-II			116,2
90002-1625/23	vb Bahn	BB-II			5,5
90002-1625/25	W	BB-II			76,8
90002-1625/3	FF	BB-II			5,9
90002-1625/3	FF	VS			1,6
90002-1625/3	FF	VS			7,9
90002-1625/3	W	BB-II			123,1

90002-1625/3	W	F (Ersichtlichmachung)			266,9
90002-1625/3	W	FF			121,6
90002-1625/3	W	FF			922,1
90002-1625/3	W	FF			1062,4
90002-1625/3	W	VS			97,3
90002-1625/3	W	VS			114,8
90002-1625/4	W	BB-II			56,7
90002-1625/5	vb Bahn	BB-II			0,2
90002-1625/6	W	BB-II			152,0
90002-1625/7	FL	F (Ersichtlichmachung)			579,8
90002-1630	vs L93	F (Ersichtlichmachung)			0,2
90002-3674/1	vb Bahn	FF			2,8
90002-3674/1	vb Bahn	FF			26,0
90002-3676/3	FF	FF			12,8
90002-3676/3	vb Bahn	FF			178,0
90002-3676/3	vs L93	FF			73,9
90002-3676/3	vs L93	FF			0,1
90002-3723	FL	W (Ersichtlichmachung)			483,0
90002-3724	F	VS			1,1
90002-3724	F	W (Ersichtlichmachung)			64,3
90002-3724	FF	W (Ersichtlichmachung)			43,3
90002-3724	FF	W (Ersichtlichmachung)			7,5
90002-3724	FF	W (Ersichtlichmachung)			249,4
90002-3724	vb Bahn	W (Ersichtlichmachung)			47,9
90002-3724	vs L93	VS			2,3
90002-3724	vs L93	W (Ersichtlichmachung)			0,3
90002-3724	vs L93	W (Ersichtlichmachung)			0,3
90002-3724	VS	W (Ersichtlichmachung)			3,8
90002-3724	W	W (Ersichtlichmachung)			57,6
90002-3724	W	VS			8,8
90002-3724	W	VS			1,5
90002-3801	BB-II	vb (Ersichtlichmachung)			80,2
90002-3801	BB-II	vb (Ersichtlichmachung)			3,3
90002-3801	F	vb (Ersichtlichmachung)			528,4

90002-3801	FF	vb (Ersichtlichmachung)			178,2
90002-3801	vb Bahn	vb (Ersichtlichmachung)			0,2
90002-3801	vs L93	vb (Ersichtlichmachung)			64,6
90002-3955	FL	F (Ersichtlichmachung)			613,6
90002-3955	W	BB-II			11,1
90002-3955	W	F (Ersichtlichmachung)			33,1
90002-3955	W	FF			186,6
90002-3968	BB-II	vs (Ersichtlichmachung)			24,5
<b>Summe</b>					<b>9743,7</b>

## **Zu 17.:**

### **Änderung des Flächenwidmungsplanes;**

### **Widmung von Tfln. der Gst.Nrn. 1901, 1902/2, .475 und .476 als Baufläche Mischgebiet-Landwirtschaftsgebiet (Johannes SCHULER) sowie Widmungsanpassungen in Oberbings – Entwurf zur Auflage**

#### **1. Sachverhalt**

Johannes Schuler hat mit Schreiben vom 10. Mai 2021 beantragt, Teilflächen der Gst.Nrn. 1901, 1902/2, .475 und .476, alle GB Bludenz, von Freifläche Landwirtschaftsgebiet (FL) in Baufläche Mischgebiet umzuwidmen. Die von Herrn Schuler zeichnerisch dargestellte Fläche hat ein Ausmaß von ca. 638m<sup>2</sup>. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage. Die Zufahrt soll über die bereits bestehende Zufahrt auf Gst.Nr. .476 erfolgen.

Die zur Umwidmung beantragte Fläche grenzt im Norden an die Landesstraße 91 „Klostertaler Straße“, ist unbebaut und wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Östlich angrenzend befindet sich Oberbings mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Betrieben.

Im Zuge der Umwidmung sollen zudem von Amts wegen einige kleinere Anpassungen der Widmungen an den Naturstand, vor allem im Bereich von Wegparzellen, durchgeführt werden.

#### **2. Prüfung der Widmungsvoraussetzungen**

Die übliche Widmung in diesem Gebiet ist Baufläche Mischgebiet-Landwirtschaftsgebiet (BM-L). Damit wird nach §14 Abs. 4 RPG sichergestellt, dass auch Gebäude für land- und forstwirtschaftliche Zwecke errichtet werden dürfen. Diese Option ist sinnvoll, da die beantragte Widmungsfläche unmittelbar an

landwirtschaftliche Betriebsflächen der Familie Schuler (die übrigen Flächen der Gst.Nrn. 1901, 1902/2) angrenzt.

Die zur Umwidmung beantragte Fläche liegt innerhalb des Siedlungsrandes laut Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) von 2015 und ist dort als kurzfristig zu entwickelndes Siedlungsgebiet ausgewiesen. Die Erschließung ist vollständig gegeben. Die Fläche liegt in der Gelben Lawinengefahrenezone und teilweise im Brauen Hinweisbereich der Wildbach- und Lawinenverbauung. Mit entsprechenden Auflagen ist zu rechnen. Eine Stellungnahme soll im Zuge des Ermittlungsverfahrens eingeholt werden.

Da es sich bei der beantragten Umwidmung von Teilflächen der Gst.Nrn. 1901, 1902/2, .475 und .476, alle GB Bludenz, um eine Neuwidmung als Baufläche handelt und keine diese Fläche betreffende Vereinbarung nach §38a Abs.2 lit.a RPG vorliegt, ist die Widmung gemäß §12 Abs.4 auf sieben Jahre zu befristen und eine Folgewidmung festzulegen. Als Folgewidmung wird die bisherige Widmung Freifläche Landwirtschaftsgebiet (FL) vorgeschlagen. Zudem ist ein Mindestmaß der baulichen Nutzung in einer Verordnung nach § 31 RPG festzulegen.

Die Stadtvertretung beschließt einstimmig, nach §23 Abs.5 in Verbindung mit §21 Raumplanungsgesetz i.d.g.F. wird gemäß dem Plan der Abt. 4.2 Stadtplanung vom 25. Mai 2021 (Zl.: 4.2./04-02-01/021/2021) die Umwidmung von Teilflächen der Gst.Nrn. 1901, 1902/2, .475 und .476, alle GB Bludenz, im Umfang von ca. 638m<sup>2</sup> von Freifläche Landwirtschaftsgebiet (FL) in Baufläche Mischgebiet-Landwirtschaftsgebiet (BM-L) mit einer Befristung auf sieben Jahre gemäß §12 Abs. 5 RPG sowie begleitende Widmungen als Entwurf beschlossen für mindestens vier Wochen auf der Homepage der Stadt im Internet veröffentlicht. Jede Person kann während der Zeit der Veröffentlichung im Gemeindeamt während der hierfür bestimmten Amtsstunden in den Entwurf Einsicht nehmen und eine Stellungnahme abgeben.

Die geplante Umwidmung umfasst folgende Flächen:

Betroffene Gst. (KG-GSTNR)	Widmung alt GST.	Widmung neu GST.	Befristung Widmung	Folgewidmung	Befristung besondere Fläche	Gewidmete Fläche pro Grundstück
90002-1135	vs	BM-L				1.2
90002-1901	FL	BM-L	F	-FL		12.2
90002-1902/2	FL	BM-L	F	-FL		588.8
90002-1903/1	vs	BM-L				3.2
90002-1903/2	vs	BM-L				64.4
90002-1904	vs	BM-L				34.4
90002-1907/1	vs	BM-L				8.8
90002-1907/2	vs	BM-L				0.7
90002-1907/3	vs	BM-L				3.9
90002-1907/4	vs	BM-L				108.6
90002-3686/1	BM-L	vs (Ersichtlichmachung)				69.4
90002-3686/2	vs	BM-L				39.1
90002-475	FL	BM-L	F	-FL		0.7
90002-476	FL	BM-L	F	-FL		36.8
90002-478	vs	BM-L				0.2
<b>Summe</b>						<b>972.4</b>

## Zu 18.:

### **Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung für die Gst.Nrn. 270/1, 270/2 und 272 – Entwurf zur Auflage**

#### **1. Sachverhalt**

Die BILLA Aktiengesellschaft bzw. die Billa Immobilien GmbH als Grundstückseigentümerin hat für die Erweiterung ihrer Verkaufsfläche auf der Liegenschaft Gst.Nrn. 270/1, 270/2 u. 272, alle GB Bludenz, die Widmung als Fläche für einen sonstigen Handelsbetrieb gemäß § 15a RPG mit maximal 600m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige Waren gemäß § 15 Abs. 1 lit.a Ziff. 2 RPG, davon max. 600 m<sup>2</sup> für Lebensmittel, beantragt.

Die derzeitige Widmung von Baufläche Mischgebiet (BM) ist daher in Baufläche Mischgebiet - sonstiger Handelsbetrieb (BM-H3) zu ändern. Gemäß § 12 Abs. 5 lit. b RPG ist bei einer Umwidmung als Baufläche Mischgebiet - Sonstige Handelsbetrieb (BM-H3) diese anhand einer Verordnung zu befristen, dies erfolgt im Rahmen der Umwidmung. Um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen ist es erforderlich, eine Verordnung gemäß § 31 Abs. 1 RPG zu erlassen und somit die zukünftige minimale Bebauungsdichte zu bestimmen.

#### **2. Einordnung des Gebietes**

Die Liegenschaft befindet sich inmitten eines Siedlungsgebiets, im Nahbereich einer Bauerwartungsfläche sowie von großflächigen, nicht bebauten Baulandreserven. Das Siedlungsgebiet nordöstlich bzw. östlich der Liegenschaft ist stark von verdichteten Wohnbauten (BNZ 50-60) geprägt. Im Vergleich zu diesen ist die Liegenschaft gering genutzt.

Anlass für die mit dieser Verordnung verbundenen Umwidmung ist ein Nachverdichtungsprojekt, mit dem die Grundstücksausnutzung verbessert wird. Da der Bestand weitgehend belassen wird, sind weitere mögliche Verdichtungsschritte wie eine Mehrgeschoßigkeit oder die Parkierung in einer Tiefgarage wirtschaftlich nicht realisierbar. Das vorgeschlagene Mindestmaß der baulichen Nutzung bewegt sich daher an jenem Maß, welches mit dem vorliegenden Erweiterungsprojekt erzielbar ist.

Die Stadtvertretung beschließt einstimmig, folgenden Verordnungsentwurf, welcher für einen Monat zur allgemeinen Einsicht und Stellungnahme im Rathaus aufgelegt wird:

**„Verordnungsentwurf über das Mindestmaß der baulichen Nutzung für die Gst.Nrn. 270/1, 270/2 und 272, GB Bludenz**

Gemäß § 31 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBI.Nr. 39/1996 idgF, wird verordnet:

**§ 1**

Für die Gst.Nrn. 270/1, 270/2 und 272, alle GB Bludenz, wird das Mindestmaß der baulichen Nutzung mit

**einer Baumassenzahl von 140 (BMZ 140) und  
einer Mindestgeschosszahl von 1,0**

festgelegt.

**§ 2**

Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.“

## **Zu 19.:**

### **Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung für Gst.Nr. 1625/17 – Entwurf zur Auflage**

#### **1. Sachverhalt**

Christian Rachbauer hat beantragt, sein Grundstück Nr. 1625/17 von Freifläche Freihaltegebiet (FF) in Baufläche Betriebsgebiet (BB) umzuwandeln. Das Grundstück ist mit einem eingeschobigen Betriebsobjekt bebaut, konnte allerdings in der Vergangenheit aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich der Alfenz nicht als Bauland gewidmet werden. Mittlerweile liegt das Grundstück außerhalb des HQ 300. Die übliche Widmung in dem Gebiet ist Betriebsgebiet der Kategorie II (BB II).

Gemäß § 12 Abs. 4 lit. a RPG ist bei einer Umwidmung als Baufläche Betriebsgebiet der Kategorie II die Widmung anhand einer Verordnung zu befristen, dies erfolgt im Rahmen der Umwidmung. Um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen, ist es erforderlich, eine Verordnung gemäß § 31 Abs. 1 RPG zu erlassen und somit die zukünftige minimale Bebauungsdichte bestimmen.

#### **2. Einordnung des Gebietes**

Die umzuwidmende Fläche befindet sich im Betriebsgebiet Alfenz. Hier haben sich überwiegend verdichtete betriebliche Nutzungen etabliert. Die Baunutzungszahl liegt teilweise zwischen 40 und 55. In Einzelfällen gibt es bereits eine zweigeschossige Bauweise, ansonsten oft Hallen, die zweigeschossig in Erscheinung treten. Es ist anzustreben, dass sich die Bebauung auf Gst.Nr. 1625/17 ebenfalls in diese Richtung entwickelt.

Da es sich jedoch um eine nachträgliche Widmung handelt, sollen dem Antragsteller keine Nachteile gegenüber jenen Flächen entstehen, die bereits früher gewidmet werden konnten. Es soll ihm ausreichend Zeit eingeräumt werden, seine Liegenschaft entsprechend zu entwickeln. Deshalb orientiert sich das Mindestmaß der baulichen Nutzung am Bestandsgebäude. Dieses hat laut Baueingabeplan vom Dezember 1975 eine BNZ von 28,5.

Die Stadtvertretung beschließt einstimmig, folgenden Verordnungsentwurf, welcher für einen Monat zur allgemeinen Einsicht und Stellungnahme im Rathaus aufgelegt wird:

**„Verordnungsentwurf über das Mindestmaß der baulichen Nutzung für Gst.Nr. 1625/17, GB Bludenz**

Gemäß § 31 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBI.Nr. 39/1996 idgF, wird verordnet:

**§1**

Für die Gst.Nr. 1625/17, GB Bludenz, wird das Mindestmaß der baulichen Nutzung mit

**einer Baunutzungszahl von 28 (BNZ 28) und einer Mindestgeschosszahl von 1,0**

festgelegt.

**§ 3**

Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.“

**Zu 20.:**

**Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung für Tfln. der Gst.Nrn. 1901, 1902/2, .475 und .476 – Entwurf zur Auflage**

**1. Sachverhalt**

Johannes Schuler hat mit Schreiben vom 10. Mai 2021 beantragt, Teilflächen der Gst.Nrn. 1901, 1902/2, .475 und .476, alle GB Bludenz, von Freifläche Landwirtschaftsgebiet (FL) in Baufläche, in diesem Fall in Baufläche Mischgebiet-Landwirtschaftsgebiet (BM-L), umzuwidmen. Die von Herrn Schuler zeichnerisch dargestellte Fläche hat ein Ausmaß von ca. 638m<sup>2</sup>. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage.

Gemäß § 12 Abs. 4 lit. a RPG ist bei einer Umwidmung in Baufläche die Widmung anhand einer Verordnung zu befristen, dies erfolgt im Rahmen der Umwidmung. Um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen, ist es erforderlich, eine Verordnung gemäß § 31 Abs. 1 RPG zu erlassen und somit die zukünftige minimale Bebauungsdichte bestimmen.

## **2. Einordnung des Gebietes**

Die umzuwidmende Fläche befindet sich im Ortsteil Oberbings, der von Einfamilienhäusern mit viel Außenraum sowie von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt ist. Eine starke Verdichtung ist in diesem eher peripheren, ländlich geprägten Raum nicht vorgesehen. Eine angemessene Mindestdichte wird daher bei einer BNZ von 30 gesehen.

Die Stadtvertretung beschließt einstimmig, folgenden Verordnungsentwurf, welcher für einen Monat zur allgemeinen Einsicht und Stellungnahme im Rathaus aufgelegt:

### **„Verordnungsentwurf über das Mindestmaß der baulichen Nutzung für Teilflächen der Gst.Nrn. 1901, 1902/2, .475 und .476, alle GB Bludenz**

Gemäß § 31 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996 idgF, wird verordnet:

#### **§ 1**

Diese Verordnung gilt nur für Flächen, die als Bauflächen gewidmet sind.

#### **§ 2**

Für jene Teilflächen der Gst.Nrn. 1901, 1902/2, .475 und .476, alle GB Bludenz, die als Bauflächen gewidmet sind, wird das Mindestmaß der baulichen Nutzung mit

**einer Baunutzungszahl von 30 (BNZ 30) und  
einer Mindestgeschosszahl von 2,0**

festgelegt.

#### **§ 3**

Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.“

## **Zu 21.:**

### **Allfälliges**

Der Vorsitzende bedankt sich für die sachliche und konstruktive Mitarbeit, sowie die offene Diskussion. Weiters richtet er einen Dank an die städtische Finanzabteilung und den Filmclub Bludenz, der mit Personal und Equipment für die Liveübertragung dieser Stadtvertretungssitzung mitverantwortlich ist.

Schluss der Sitzung: 19:45 Uhr

**Schriftführer:**  
Erwin KOSITZ, Schriftführer

**Der Bürgermeister:**  
Simon Tschann

Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.

**An der Amtstafel**  
**angeschlagen am:**            **22. Juni 2021**

**Von der Amtstafel**  
**abgenommen am:**            **06. Juli 2021**