Marktgemeinde Schruns
Kirchplatz 2, A-6780 Schruns
www.schruns.at

Auskunft:
Dr. Oswald Huber
Tel: +43 (0)5556/ 724 35-210
oswald.huber@schruns.at

Schruns, 13.12.2017

Zl. 004-2/2017
Verhandlungsschrift

über die am **Dienstag,** den **12. Dezember 2017,** um **20.15 Uhr,** im Foyer des Turnsaales der Volksschule Tschagguns stattgefundene gemeinsame Sitzung der **Gemeindevertretungen** von **Schruns (29. öffentliche Sitzung)** und **Tschagguns (29. öffentliche Sitzung).**

Anwesenheitsliste für die
Marktgemeinde Schruns:
An der Sitzung nehmen teil als:
Vorsitzender:
☒ DI (FH) Jürgen Kuster MBA

Gemeindevertreter:	***Ersatzleute:***
☒ Heike Ladurner-Strolz	☒ Richard Durig
☒ GR Norbert Haumer	☐ Ing. Michael Kieber
☒ GR Bernhard Schrottenbaum	☐ Theresa Scheibenstock
☐ Werner Ganahl	☐ Raphael Mäser
☒ DI (FH) Michael Gantner MSc	☐ Rainer Gehrmann
☒ GR Marion Wachter	☐ Dr. Monika Vonier
☒ Tobias Kieber	☐ Thomas Zuderell
☒ Peter Vergud	☐ Martin Jenny BSc
☒ Bettina Juen-Schmid	☐ Reinhard Winterhoff
☒ Michael Fritz	☐ Mag. Christof van Dellen
☒ Martin Fussenegger	☐ Rudi Bitschnau
☐ Vizebgm.Mag. (FH) Günter Ratt MA	☐ Elisabeth Pögler BEd
☒ GR Christian Fiel	☐ Mag. Siegfried Neyer
☒ Alexander Nöckl	☐ Mag. Thomas Ettenberger
☒ GR Marcellin Tschugmell	☒ Franz Oliva
☐ Werner Marent	☐ Ing. Gerhard Mangeng
☒ DI Karoline Bertle	☐ Martin Pögler BEd
☐ Manuel Torghele	☒ Christine Geiger
☒ Franz Bitschnau	☐ Dietmar Tschohl
☐ Stefan Simenowskyj	☒ Erika Scheibenstock
☒ Felizitas Maklott	☐ Heinz Auer
☒ MMag. Dr. Siegfried Marent	☒ Ing. Wernfried Geiger
☐ Mag. Martin Borger	☐ Helmut Neuhauser

Entschuldigt abwesend: Werner Ganahl, Günter Ratt MA, Werner Marent, Manuel Torghele, Stefan Simenowskyj und Mag. Martin Borger

Marktgemeinde Schruns
Kirchplatz 2, A-6780 Schruns
www.schruns.at

Anwesenheitsliste für die
Gemeinde Tschagguns:

An der Sitzung nehmen teil als:		Partei
Vorsitzender:		
☒ Bgm. Herbert Bitschnau		OLVPT
Gemeindevertreter:	*Ersatzleute:*	
☒ Vizebgm. Gerhard Vonier	☐ Christine Bauer	OLVPT
☒ Ludwig Fleisch	☐ Patrick Säly	OLVPT
☐ Mag. (FH) Daniela Däubl-Gabrielli	☐ Georg Sandrell	OLVPT
☒ Franz Haag	☐ Peter Bahl	OLVPT
☒ DI(FH) Thomas Keßler	☐ Simone Grabher-Engstler	OLVPT
☒ Beatrice Wendt	☐ Gabriela Neher	OLVPT
☐ Dr. Peter Bahl	☐ Alexander Egg	OLVPT
☒ Karlheinz Zerlauth	☐ Ing. Emil Bitschnau	OLVPT
☒ Peter Bitschnau	☐ Johannes Kogoj	OLVPT
☒ Franz Jenny	☐ Peter Salzgeber	OLVPT
☒ Melanie Fleisch	☐ Daniel Mangeng	OLVPT
☒ Egon Galehr	☐ Christoph Tschohl	OLVPT
☐ Christian Sirowy	☐ Wolfgang Mangeng	OLVPT
☐ Kurt Engstler	☐ Andreas Walter	OLVPT
☐ Johannes Fleisch	☐ Annelies Lorenzin	OLVPT
☐ Egon Pfefferkorn	☐ Ing. Horst Hefel	OLVPT
☐ Peter Both	☐ Elmar Egg	OLVPT
☒ Ing. Stefan Salzgeber	☐	OLVPT
☐ Mag. (FH) Isabelle Jochum	☐	OLVPT
☐ DI (FH) Rupert Pfefferkorn	☐	OLVPT

Entschuldigt abwesend: Mag. (FH) Daniela Däubl-Gabrielli, Dr. Peter Bahl, Christian Sirowy, Kurt Engstler, Johannes Fleisch, Egon Pfefferkorn, Peter Both, Mag. (FH) Isabelle Jochum und DI (FH) Rupert Pfefferkorn

Sachverständige(r)/Auskunftspersonen:
☒ Artur Gerber CEO/Managing Director TUI BLUE
☒ Dipl.-Ing. Arch. & Projektmanager Jürgen Schreckenberger, TUI AG
☒ Sascha Risavy, Bauherrenvertreter
☒ RA Dr. Klaus Kollmann
☒ RA Dr. Georg Mandl
☒ Arno Fricke, Montafon Tourismus
Schriftführer:
☒ Gde.Sekr. Dr. Oswald Huber

Die Vorsitzenden eröffnen die Sitzung, begrüßen die anwesenden Mitglieder und Ersatzmitglieder der beiden Gemeindevertretungen und die zur heutigen Sitzung eingeladenen Gäste und Auskunftspersonen sowie die Zuhörer und stellen fest, dass die Einladungen zur Sitzung ordnungsgemäß erfolgt sind und die Beschlussfähigkeit beider Gemeindevertretungen gegeben ist.

Marktgemeinde Schruns
Kirchplatz 2, A-6780 Schruns
www.schruns.at

Die Vorsitzenden verweisen auf die in der Einladung enthaltene

Tagesordnung:

1. TUI BLUE AT GmbH (FN 294485t), 8970 Schladming: Präsentation des Hotelprojektes beim Alpenbad Montafon

2. TUI BLUE AT GmbH (FN 294485t), 8970 Schladming:
   a) Abschluss eines Baurechtsvertrages im Hinblick auf die Errichtung eines Hotels
   b) Zustimmung zur Bauführung
   c) Zustimmung zur Erteilung einer Abstandsnachsicht im Hinblick auf die vorgesehene Grundteilung

3. Genehmigung des Abbruchs und des Neubaus der Umkleiden beim Alpenbad Montafon

4. Marktgemeinde Schruns und Gemeinde Tschagguns: Ausnahme gem. 35 RPG für die Überschreitung der festgelegten Höchstgeschosszahl von 3 auf 4,5 für die Hotelanlage TUI Blue beim Alpenbad

5. Mitteilungen des Vorsitzenden

6. Allfälliges

Zu 1.

TUI BLUE AT GmbH (FN 294485t), 8970 Schladming: Präsentation des Hotelprojektes beim Alpenbad Montafon

Die Vorsitzenden begrüßen nochmals die zur heutigen Sitzung eingeladenen Gäste und geben einen kurzen Rückblick auf das doch schon einige Jahre zurückliegende Projekt eines Hotels und einer Indoor-Badeanlage am selben Standort beim Alpenbad, das aus verschiedenen Gründen nicht realisiert worden ist. Sie betonen die Wichtigkeit der heutigen Entscheidung für die beiden Tourismusorte - es wäre dies der Startschuss für die Errichtung weiterer Betten im Zentrum des Montafons inmitten einer sehr guten Infrastruktur.

Sodann ersuchen sie die Vertreter von TUI BLUE um eine Projektpräsentation. Artur Gerber stellt die Konzernstruktur vor. TUI ist ein klassischer Reiseveranstalter, der auch über ca. 350 Hotels der verschiedensten Marken verfügt. „TUI BLUE“ ist eine Neumarke, Hotels dieser Art sind in zehn verschiedenen Ländern vertreten.

Arch. Jürgen Schreckenberger leitet die Abteilung Bau- und Projektmanagement. Der Standort beim Alpenbad ist ihm bereits von früher bekannt. Geplant ist ein Ho-

tel mit vier Geschossen. Anhand der vorliegenden Pläne erläutert er die Raumaufteilung und Nutzungen. Im z-förmigen Baukörper befinden sich im Erdgeschoss neben dem öffentlichen Gastronomiebereich, der drei Innenbereiche (296 Sitzplätze) und 2 Außenbereiche (120 + 80 Sitzplätze) umfasst, im Wesentlichen ein Fitness-, Wellness- und Saunabereich für Hausgäste. In den Obergeschossen werden 149 Doppelzimmer (Fläche je ˜ 22 m²) mit 298 Betten eingerichtet werden. Als Abgrenzung zum Alpenbad ist ein natürlicher Zaun vorgesehen. Die benötigte Grundstücksfläche beläuft sich auf 4.340 m², die Geschossfläche beträgt 7.009 m², der umbaute Raum weist 22.577 m³ aus. In Summe werden rd. 60 Mitarbeiter in der Hauptsaison und 50 Mitarbeiter in der Nebensaison beschäftigt sein, und es werden im Hotel auch Lehrlinge ausgebildet werden. Anhand einer visuellen Darstellung des geplanten Hotelneubaus zeigt er die architektonische Gestaltung (Fassadengestaltung und dgl.) auf. Bei Gestaltung der Fassade wurde versucht, moderne Elemente mit lokalen Elementen wie beispielsweise Lärchenlamellen zu verbinden. Die Anbringung einer Wärmedämmverbundfassade basiert auf wirtschaftlichen Überlegungen. Bezüglich der Regelung der Badbenützung durch Hotelgäste gibt es verschiedene Möglichkeiten, eine Entscheidung wurde noch nicht getroffen. Der Anschluss an die Naturwärme gestaltet sich technisch schwierig, man ist jedoch aktuell in Gesprächen, und es wird dies weiter geprüft. TUI ist sich bewusst, dass der Fernwärmeanschluss nicht kostenfrei bis an die Grundstücksgrenze gelegt werden kann. Ziel ist jedenfalls ein Naturwärmeanschluss, sofern dies wirtschaftlich einigermaßen darstellbar ist. Was den Zeitplan anbetrifft ist geplant, innert 50 Tagen nach Zustimmung zum Vertrag das Projekt bei der Behörde einzureichen. Baustart wäre nach der Schneeschmelze vorgesehen, die Bauzeit würde rd. 15 Monate betragen, sodass das Hotel im Herbst 2019 eröffnet werden könnte. Während der Bauzeit wird auf die Vermeidung von Baulärm geachtet und vom Ablauf her getrachtet werden, die Beeinträchtigungen des Badebetriebs so gering als möglich zu halten.

Dr. Georg Mandl verweist auf die mit der Einladung zur heutigen Sitzung übermittelten Vertragsunterlagen (3. Fassung) und erläutert die Eckdaten. Vorgesehen ist die Einräumung eines Baurechtes auf 40 Jahre mit zwanzigjähriger Verlängerungsoption, die einseitig gezogen werden kann. Die Höhe des Baurechtszinses hält sich im üblichen Rahmen und basiert auf einer moderaten Verzinsung, wobei in die Preisgestaltung die regionale und strukturelle Situation mit eingeflossen ist. Aufgrund der zu erwartenden steuerlichen Einnahmen, insbesondere der Gästetaxe, wurde eine Betriebspflicht für 10 Jahre vorgesehen, was für TUI in wirtschaftlicher Hinsicht ohnedies unabdingbar sein wird. Die Mindestöffnungstage wurden mit 250 pro Jahr angesetzt. Die Ferienwohnungsproblematik ist über die Widmung, die eng gehalten wird, zu lösen. Knackpunkte in den bisherigen Verhandlungen waren die wechselseitigen Vorkaufsrechte sowie der Heimfall nach Ablauf der Baurechtszeit bzw. Beendigung des Baurechtes. Nach der gesetzlichen Regelung ist mangels anderer Vereinbarung dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Vierteilteiles des vorhandenen Bauwertes zu leisten. Hier gilt es noch eine für beide Seiten vertretbare Lösung zu finden. Bei einer vorzeitigen Auflösung wurde eine Sphärenlösung zur Diskussion gestellt. Demnach soll die Höhe der Ablösesumme davon abhängig sein, wem die vorzeitige Auflösung zuzuschreiben ist. Jedenfalls bedarf

eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe einer entsprechenden Begründung. Nutzungsmäßig besteht für die Gesamtlaufzeit eine Bindung an die Widmung. Heute sollte ein Grundsatzbeschluss gefasst werden, einige Details sind noch abzuklären, wofür die Gemeindevorstände und Bürgermeister ermächtigt werden sollen. Das Ergebnis ist dann wiederum den Gemeindevertretungen zur Kenntnis zu bringen.

In den weiteren Ausführungen sowie der daran anschließenden Beratung nimmt die Frage des Heimfalls und hier der Ablösesumme breiten Raum ein. Grundsätzlich bemisst sich diese nach dem objektiven Verkehrswert. Aus heutiger Sicht ist es jedoch schwierig zu sagen, wie sich die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes nach Beendigung des Baurechtes tatsächlich darstellen werden. Aus diesem Grunde ist auch die von Gemeindeseite erhobene Forderung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung als Grundlage für eine Beschlussfassung verständlich. Entscheidungswesentlich sind dabei auch der vereinbarte Baurechtszins, der wie erwähnt nicht übermäßig hoch ist, sowie die sonstigen von den Gemeinden zu tragenden (Einmal)Aufwände (Abtragung Umkleiden, ...).

Die weiteren Diskussionsbeiträge beziehen sich im Wesentlichen auf die Parkplatzsituation, den Anschluss an die Naturwärme sowie die Hubschrauber-An- und Abflugschneisen zum Sanatorium Dr. Schenk. Bezüglich der Parkplätze liegt bereits ein abgestimmter Vereinbarungsentwurf mit der Familie Tschohl vor, wobei die Klärung dieses Punktes unabdingbare Voraussetzung für das Zustandekommen des Baurechtsvertrages ist. Bezüglich des Anschlusses an die Naturwärme sind die Verhandlungen sowie die Prüfung des Heizwärmebedarfs, der Leitungsführung, das Finanzierungsmodell usw. im Gange, wobei bestätigt wird, dass dieser Art von Heizung für TUI der erste Anspruch ist, mit dem sie auch ins Projekt gegangen ist. Was die Hubschrauberflüge anbetrifft, wird auf das bereits früher an dieser Stelle genehmigte Projekt, das dieselbe Höhe wie das heute vorgestellte Hotel aufwies, verwiesen.

Zu 2.

Nach erfolgter Beratung werden über Antrag der beiden Vorsitzenden von den Gemeindevertretungen Schruns und Tschagguns jeweils in separater Abstimmung folgende Beschlüsse gefasst:

a) Abschluss eines Baurechtsvertrages im Hinblick auf die Errichtung eines Hotels mit TUI BLUE AT GmbH (FN 294485t), 8970 Schladming:

Beschlussantrag: Der Baurechtsvertrag laut Entwurf vom 06.12.2017 wird dem Grunde nach beschlossen (Grundsatzbeschluss), und es werden die Gemeindevorstände und Bürgermeister der Gemeinden Schruns und Tschagguns ermächtigt, die noch offenen Punkte mit Dr. Georg Mandl zu finalisieren. Der abgeschlossene Vertrag ist den Gemeindevertretern dann zur finalen Beschlussfassung im Jänner vor-

zulegen. Besonders der Punkt des Restwertes beim Heimfall muss entsprechend akzeptabel verhandelt werden.

Die Gemeindevertretung Schruns stimmt diesem Beschlussantrag stimmenmehrheitlich (2 Gegenstimmen: Siegfried Marent und Wernfried Geiger) und die Gemeindevertretung Tschagguns einstimmig zu.

b) Zustimmung zur Bauführung

Sollte vor Abschluss des Baurechtsvertrages ein Bauantrag bei der Bezirkshauptmannschaft Bludenz eingebracht werden, ist die Zustimmung der beiden Gemeinden als Grundeigentümer zur Bauführung nachzuweisen.

Beschlussantrag: Die Zustimmung zur Bauführung wird erteilt.

Die Gemeindevertretung Schruns stimmt diesem Beschlussantrag stimmenmehrheitlich (2 Gegenstimmen: Siegfried Marent und Wernfried Geiger) und die Gemeindevertretung Tschagguns einstimmig zu.

c) Zustimmung zur Erteilung einer Abstandsnachsicht im Hinblick auf die vorgesehene Grundteilung

Für die vom Baurecht betroffenen Grundstücke werden eigene Grundbuchseinlagen gebildet, und es ist hierfür eine Grundteilung erforderlich. Die Vermessung wurde von der Rapatz Vermessung ZT GmbH durchgeführt, die zwei Vermessungsurkunden (GZ: 42970_A/17 und GZ: 42970_B/17) erstellt hat. Die Gemeindevorstände der beiden Gemeinden haben die im jeweiligen Gemeindegebiet beantragten Grundteilungsbewilligungen bereits genehmigt. Wie aus den vorliegenden Plänen ersichtlich ist, ist im Bereich des jetzigen Einganges aufgrund des geringen Abstandes des geplanten Gebäudes zur neuen Grundgrenze eine Bauabstandsnachsicht erforderlich.

Beschlussantrag: Unter Bezugnahme auf das vorliegende Hotelprojekt wird im Hinblick auf die vorgesehene Grundteilung gemäß Vermessungsurkunden der Erteilung einer Bauabstandsnachsicht für das zur Errichtung gelangende Hotelgebäude zugestimmt.

Die Gemeindevertretung Schruns stimmt diesem Beschlussantrag stimmenmehrheitlich (2 Gegenstimmen: Siegfried Marent und Wernfried Geiger) und die Gemeindevertretung Tschagguns einstimmig zu.

Zu 3.

Genehmigung des Abbruchs und des Neubaus der Umkleiden beim Alpenbad Montafon

Das bestehende längliche Gebäude, in dem die Umkleiden und alten WCs eingerichtet sind, soll im Zuge der Umsetzung des Hotelprojektes abgebrochen und an anderer Stelle neu errichtet werden. Aufgrund des § 50 Abs. 1 lit. b Z 11 bedarf die Errichtung oder der Abbruch von Gemeindebauten eines Beschlusses der Gemeindevertretung.

Beschlussantrag: Der Abbruch und der Neubau der bestehenden Gebäulichkeiten beim Alpenbad Montafon (Umkleiden, WCs) werden genehmigt.

Die Gemeindevertretungen Schruns und Tschagguns stimmen diesem Beschlussantrag einstimmig zu.

Zu 4.

nur Gemeindevertretung Schruns:

Im Gesamtbebauungsplan der Marktgemeinde Schruns ist für den gegenständlichen Bereich eine Höchstgeschosszahl von 3 festgelegt worden. Für das geplante Hotel ergibt sich rechnerisch eine Geschosszahl von 4,5, womit die vorgeschriebene Höchstzahl überschritten wird.

Beschlussantrag: Die von der Marktgemeinde Schruns und der Gemeinde Tschagguns als Grundeigentümer beantragte Ausnahme gem. 35 RPG für die Überschreitung der festgelegten Höchstgeschosszahl von 3 auf 4,5 für die Hotelanlage TUI Blue beim Alpenbad wird erteilt.

Die Gemeindevertretung Schruns stimmt diesem Beschlussantrag stimmenmehrheitlich (2 Gegenstimmen: Siegfried Marent und Wernfried Geiger) zu.

wieder beide Gemeindevertretungen:

Zu 5.

Mitteilungen der Vorsitzenden

Die Vorsitzenden haben keine Mitteilung, möchten sich jedoch bei den Gemeindevertretungen für die Teilnahme an der heutigen Sitzung und die konstruktiven Beiträge bedanken. Dieser Dank gilt gleichfalls den heute anwesenden Gästen und Auskunftspersonen.

Zu 5.

Unter „Allfälliges“ wird über Anfrage von Franz Oliva, ob es möglich und sinnvoll wäre, bei einem Anschluss des TUI-Hotels an die Naturwärme auch das Alpenbad

Marktgemeinde Schruns
Kirchplatz 2, A-6780 Schruns
www.schruns.at

mit anzuschließen, auf die unlängst getätigten umfangreichen Investitionen in die Wärmepumpenanlage für das Schwimmbad verwiesen.

Zum Abschluss bedanken sich die beiden Vorsitzenden bei allen für ihr Kommen und die gute Zusammenarbeit und wünschen allen frohe Weihnachten und besinnliche Feiertage.

Ende der Sitzung: 22.10 Uhr

Der Schriftführer: Die Vorsitzenden: