



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

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

Schruns, 02.06.2022

Seite 1 von 14

Zl. 004-2/2022

### **Verhandlungsschrift**

über die am **Mittwoch, den 1. Juni 2022, um 20.15 Uhr, im Sitzungssaal des Standes Montafon im „Standesgebäude“** in Schruns, Montafonerstraße 21, stattgefundene **20. öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung Schruns.**

An der Sitzung nehmen teil als:

#### **Vorsitzende(r):**

- Bgm. DI (FH) Jürgen Kuster MBA

#### **Gemeindevertreter\*innen:**

*Parteifraktion: Bürgermeister Jürgen Kuster – Schrunser Volkspartei und Parteifreie*

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> GR Heike Ladurner-Strolz                | <input type="checkbox"/> Dr. Monika Vonier                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vbgm. Norbert Haumer         | <input type="checkbox"/> Ing. Michael Kieber               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bernhard Schrottenbaum       | <input type="checkbox"/> Mag. phil. Birgit Spannring-Isele |
| <input type="checkbox"/> Tobias Kieber                           | <input type="checkbox"/> Mag. Christof van Dellen          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Raphael Mäser                | <input type="checkbox"/> Martin Zugg                       |
| <input type="checkbox"/> DI (FH) Nina Fritz                      | <input checked="" type="checkbox"/> Bettina Schmid-Juen    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Peter Vergud                 | <input type="checkbox"/> Werner Ganahl                     |
| <input type="checkbox"/> Martin Jenny BSc                        | <input checked="" type="checkbox"/> Mag. jur. Jan Rudigier |
| <input type="checkbox"/> Theresa Scheibenstock BEd               | <input checked="" type="checkbox"/> Claudia Oberer         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Martin Netzer                | <input type="checkbox"/> Richard Durig                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> DI (FH) Michael Gantner MSc. | <input checked="" type="checkbox"/> Bernd Steiner          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Martin Fussenegger           | <input type="checkbox"/> Stephanie Kuster                  |

#### **Ersatzleute:**

*Parteifraktion: Team Günter Ratt – Metmand für Schru, Parteifreie Bürgerliste*

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> GR Mag. (FH) Günter Ratt MA | <input type="checkbox"/> Dominik Ganahl            |
| <input checked="" type="checkbox"/> GR Jürgen Haller            | <input checked="" type="checkbox"/> Christian Fiel |
| <input type="checkbox"/> Marcellin Tschugmell MBA               | <input type="checkbox"/> Jodok Marent              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Birgit Goll                 | <input type="checkbox"/> Daniel Thöny              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Christian Engstler          | <input type="checkbox"/> DI Karoline Bertle        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Mag. Daniel Witzani         | <input type="checkbox"/> Markus Riedler            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Martin Fritz                | <input type="checkbox"/> Franz Oliva               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Carmen Fitsch               | <input type="checkbox"/> Rene Juen                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Alexander Nöckl             | <input type="checkbox"/> Mag. Jürgen Jakober       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tanja Könsgen               | <input type="checkbox"/> Dominik Tschofen          |

*Parteifraktion SPÖ und Parteifreie*

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> MMag. Dr. Siegfried Marent | <input type="checkbox"/> Mag. Martin Borger    |
|  | <input type="checkbox"/> Ing. Wernfried Geiger |

#### **Sachverständige(r)/Auskunftspersonen:**

- Dipl.-Ing. Steffen Löhnitz zu Top 1  
 RA Dr. Edwin Gantner zu Top 1



**Schriftführer:**

☒ GdeSekt Dr. Oswald Huber

Seite 2 von 14

Entschuldigt abwesend: Heike Ladurner-Strolz, Tobias Kieber, Nina Fritz, Martin Jenny, Theresa Scheibenstock und Marcellin Tschugmell

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder und Ersatzmitglieder der Gemeindevertretung sowie die Auskunftspersonen und die Zuhörerinnen und Zuhörer und stellt fest, dass die Einladung zur Sitzung ordnungsgemäß erfolgt und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Der Vorsitzende verweist auf die in der Einladung enthaltene

**Tagesordnung:**

1. Dipl.-Ing. (FH) Steffen Löhnitz, Projektpräsentation
2. Änderung des Flächenwidmungsplanes Schruns:
  - a) Reg.Nr. 031-2/01-2022; Umwidmung einer Teilfläche des GST-NR 1032/1 (Gunnar Senn) von Bauerwartungsfläche Wohngebiet (BW) in Freifläche Sondergebiet FS Parkplatz <sup>F-(BW)</sup> gemäß Plan-Zl. 031-2/01-2022/01 vom 12.04.2022 - Beschlussfassung nach Anhörung
  - b) Reg.Nr. 031-2/04-2022; Umwidmung des GST-NR 331/2 (Petra und Martin Tschann) von Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL in Baufläche Wohngebiet BW <sup>F-FL</sup> gemäß Plan-Zl. 031-2/04-2022/01 vom 12.04.2022 – Beschlussfassung nach Anhörung
  - c) Reg.Nr. 031-2/13-2019; Umwidmung der GST-NRN .678, .679, 2527, 2528/1, 2530, 2531 und 2532/2 (Steffen Löhnitz) von Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL in Freifläche Sondergebiet FS Seminarzentrum mit Betreiberwohnung gemäß Plan-Zl. 031-2/13-2019/04 vom 08.06.2021 – Beschlussfassung des Entwurfs
  - d) Reg.Nr. 031-2/03-2022; Umwidmung des GST-NR 1757 (Gerald Vonbank) von Baufläche Mischgebiet BM in Baufläche Mischgebiet mit einer Zone für Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke BM-L gemäß Plan-Zl. 031-2/03-2022/01 vom 12.04.2022 – Beschlussfassung des Entwurfs
3. Richard Kieber: Ab- und Zuschreibung von Teilflächen von der/zur Silvrettastraße - Verordnung
4. Auftragsvergabe: Marktgemeinde Schruns OK BA 15, BT 5 Silvrettastraße und Zabares - Baumeister und Installationsarbeiten
5. Sanatorium Dr. Schenk GmbH, Schruns, Ansuchen um Ausstellung einer Löschungsquittung betr. das Wiederkaufsrecht



6. Antrag auf Bewilligung der Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung: Tanja Heller, USA, betr. die Wohnung Nr. 33 im Haus Veltlinerweg 16c
7. Genehmigung der Verhandlungsschrift über die 19. Sitzung der Gemeindevertretung vom 20.04.2022
8. Mitteilungen des Vorsitzenden
9. Allfälliges

Seite 3 von 14

Zu 1.

*Dipl.-Ing. (FH) Steffen Löhnitz, Projektpräsentation*

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt als Auskunftsperson Dipl.-Ing. (FH) Steffen Löhnitz, der zusammen mit seinem Rechtsvertreter RA Dr. Edwin Gantner zur heutigen Sitzung gekommen ist, und skizziert kurz den bisherigen Verfahrensverlauf. Wie er dabei ausführt, wurde die Idee des Projektes eines Seminar- und Innovationszentrums dem Bau- und Raumordnungsausschuss, der einige Empfehlungen und Änderungsvorschläge unterbreitet hat, bereits in der Vorperiode präsentiert. Dies hat zu einigen Anpassungen geführt, und es wurde sowohl seitens der Gemeinde als auch der Raumplanungsstelle signalisiert, dass dieses Vorhaben unter gewissen Voraussetzungen für möglich erachtet werden könnte, wobei klar gestellt wurde, dass die Entscheidung schlussendlich bei der Gemeindevertretung liegt. In diesem Zusammenhang weist er darauf hin, dass sich die Zusammensetzung des Ausschusses sowie der Gemeindevertretung seit der letzten Wahl verändert hat und die Haltung zu verschiedenen Fragen seither etwas anders ist.

Sodann übergibt er das Wort an DI Steffen Löhnitz, der nach einer kurzen Vorstellung seiner Person und seines Tätigkeitsbereiches näher auf das Projekt eingeht. Zur Frage, warum gerade dieser Standort hierfür prädestiniert sein soll, verweist er darauf, dass bereits im Jahr 2017 seitens des damaligen Bau- und Raumordnungsausschusses, dem dieses Projekt präsentiert wurde, die Aussage getätigt worden sei, dass die Idee und das Vorhaben im Interesse der Gemeinde liege und auch die Raumplanungsstelle beim Amt der Vorarlberger Landesregierung Zustimmung signalisiert habe. In weiterer Etappe sei im Jahr 2020 bei Vorlage eines ansprechenden Architekturentwurfs eine Umwidmung wiederum für möglich erachtet worden.

Am Anfang sei allerdings die Idee im Raum gestanden, am Hochjoch etwas in Richtung Höhentourismus mit einem Seminarzentrum zu realisieren, dies unter möglicher Einbindung der Reha-Klinik, was sich dann jedoch aufgrund anderer Prioritäten von Silvretta Montafon zerschlagen habe. Als man zufällig auf das Immobilienangebot am Hofweg gestoßen sei, sei ursprünglich an „leistbares Wohnen für einheimische Familien“ gedacht worden, dann jedoch der Gedanke entstanden, ein Seminar- und Kreativzentrum zu realisieren. Im August 2017 sei dann auch das Grundverkehrs-Ansuchen eingebracht worden. Für die Tagung des Ausschusses im November 2017 habe



er die Projektidee in dieses Areal eingebaut (Wohnen, Parken, Funktionsbereiche). Mit Schreiben vom 06.03.2018 habe er dann von der Gemeinde die Bestätigung bekommen, dass das Projekt im Interesse der Gemeinde liege und dort realisiert werden könne, und es sei auch seitens der Raumplanungsstelle des Landes eine Umwidmung in Aussicht gestellt worden, damals noch in FS Innovationszentrum. Als dann Ende Jänner 2018 die Genehmigung der Grundverkehrs-Landeskommission gekommen sei, habe man mit der Planung losgelegt, um die Widmung des Areals in Angriff nehmen zu können. Im März 2018 habe er dann auch den Kaufvertrag unterschrieben und über verschiedene Gestaltungsvarianten das Projekt entwickelt, wobei die erste Variante als Raummodell recht komplex gewesen sei, weshalb man in der Folge eine Auflockerung vorgenommen habe. 2019 habe man mit der Umwelterheblichkeitsprüfung begonnen. Im April 2020 sei dann das Ergebnis vorgelegen mit der wesentlichen Aussage, dass voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, wobei die Empfehlung abgegeben worden sei, dass man sich auf den Bereich unterhalb der Straße beschränken solle. Von Anfang an sei immer klargestellt worden, dass keine Zweitwohnsitze etabliert werden. Lorenz Schmid, mit dem man sich im Juli 2020 getroffen habe, habe die mögliche Zufahrtssituation beschrieben, und es sei nunmehr die Zeit gekommen, ein konkretes architektonisch ausgestaltetes Projekt zu entwickeln, um zu sehen, wie dieses in das Landschafts- und Ortsbild passt, wobei dieses auf eine Verbauung unterhalb der Straße zurückgenommen und eine Verbreiterung der Straße vorgesehen worden sei. Anhand der vorliegenden Visualisierung zeigt er die verschiedenen Funktionsbereiche auf. Dabei lege man Wert darauf, das Projekt unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten in den Hang einzubinden. Nach Gesprächen mit dem Gestaltungsbeirat sei das Projekt aufgrund einer zu massiven Ausgestaltung reduziert worden. Er erläutere kurz die weitere Historie und komme sodann auf das im Hinblick auf das auf den 29.06.2021 anberaumte Planungsgespräch deutlich verkleinerte Vorhaben zu sprechen. In der darauffolgenden Sitzung des Bau- und Raumordnungsausschusses habe er das Projekt wiederum vorgestellt. In der Folge sei von der Gemeinde das Schreiben vom 08.07.2021 ergangen. In diesem sei gemäß § 23a RPG mitgeteilt worden, dass die Voraussetzungen für die beantragte Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht vorliegen, was er darauf zurückführe, dass es noch einige Unklarheiten gegeben habe, insbesondere war unklar, warum dieses Projekt gerade an diesem Standort ausgeführt werden soll. Diese Frage sei für ihn jedoch aufgrund der Reduktion des Projektes, der positiven Stellungnahme aus der Umwelterheblichkeitsprüfung heraus, der Stellungnahme des Landes usw. bereits geklärt. Die zweite Frage, die in diesem Schreiben für ihn das erste Mal auf gekommen sei, sei der Hinweis gewesen, dass sich der Projektstandort laut Bebauungsplan im „übrigen Gemeindegebiet“ befinde, was bis dahin ihm gegenüber nie thematisiert worden sei. Damit verbunden sei eine maximale Baunutzungszahl von 40 und eine maximale Baugeschosszahl von 3 bis 3,5. Es galt daher zu prüfen, wie dieses Konzept, diese Idee, unter Einhaltung dieser Vorgaben umgesetzt werden kann, und er habe ein Vermessungsbüro sowie den Architekten, ein neues reduziertes Konzept mit dem Ziel der Einhaltung dieser Werte zu erarbeiten, beauftragt. Dies einerseits durch eine Auftrennung in zwei Baukörper, die in sich die Geschossigkeit erfüllen, und andererseits durch eine Anpassung der Funktionen, angefangen von den Parkflächen über Seminar- und Fitnessbereiche bis zu den Appartements, sodass die vorgegebenen Kennzahlen eingehalten werden und die Funktionalität trotzdem erfüllt wird. Damit sollte



die Projektidee, angefangen von Kindergeburtstagen über Bastelnachmittage bis zu Firmenseminaren und dgl. umgesetzt werden können. Das Investitionsvolumen betrage an die € 5 – 6 Mio., was mit seiner Hausbank auch schon abgesprochen und von ihr der Wunsch nach einer Zusammenarbeit signalisiert worden sei. Wenn heute die Zustimmung zur Umwidmung erteilt werden würde, könnte die konkrete Umsetzung in Angriff genommen werden.

Über Anfrage des Vorsitzenden bestätigt Steffen Löhnitz, dass die nunmehr aufgezeigte Projektstudie, es ist dies noch nicht das endgültige Projekt, gegenüber jenem im Gestaltungsbeirat in Hinblick auf die Einhaltung der Kennzahlen des Bebauungsplanes nochmals reduziert worden sei. In diesem Zusammenhang wird noch die Frage aufgeworfen, von welcher Fläche, die umgewidmet werden soll, auszugehen ist. Dass seitens der Raumplanungsstelle die Aussage getroffen worden sei, dass alle Flächen unterhalb der Straße mit Ausnahme des Waldes umwidmungsfähig sein sollen, kann in dieser Form nicht bestätigt werden. Seitens des Vorsitzenden wird lediglich vermerkt, dass davon gesprochen worden sei, dass die Widmungsfläche vom Projekt abhängig sein soll, wobei damals die Größe des Projektes noch nicht klar gewesen sei. Jedenfalls sei jetzt, so der nochmalige Hinweis von Steffen Löhnitz, das Projekt gegenüber dem ursprünglichen Entwurf deutlich reduziert worden, und es werde mit dem vorliegenden Gestaltungsentwurf dokumentiert, dass die Kenngrößen eingehalten werden können. Wie es dann im Detail aussehen wird, werde man dem Planungsentwurf entnehmen können. Eine Umwidmung von Waldgrundstücken sei nicht vorgesehen. Über Anfrage hält er nochmals fest, dass kein klassischer Hotel- oder Beherbergungsbetrieb geschaffen werde, sondern ein Seminar- und Innovationszentrum, wobei auch die Möglichkeit zur Übernachtung für 20 bis 24 Seminarteilnehmer gegeben wäre. In weiterer Debatte wird die beengte Zufahrtssituation im Bereich des Gemeindeamtes und der Volksschule angesprochen, die durch den Volksschulneubau beim Sternenparkplatz noch verschärft werde. Demnach sollte getrachtet werden, ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu vermeiden und am Gamplaschg größere Bautätigkeiten möglichst hintanzuhalten. Steffen Löhnitz begegnet diesen Bedenken mit dem Hinweis, dass bei seinem Modell auch insofern ein Unterschied zu einem „normalen“ Beherbergungsbetrieb bestehe, als die Seminarteilnehmer mehr oder weniger die ganze Aufenthaltsdauer dort bleiben. Weitere an Steffen Löhnitz gestellte Fragen beziehen sich darauf, wie der Erwerb der landwirtschaftlichen Grundstücke durch ihn als Nichtlandwirt überhaupt möglich gewesen sei, ob ein solches Seminar- und Innovationszentrum überhaupt wirtschaftlich geführt werden kann, ob der dargestellte Umwidmungsbereich auch Wald betrifft, inwieweit bereits eine Abstimmung mit dem Land erfolgt ist und dgl. Dabei nimmt auch die Debatte um die Zufahrtssituation insbesondere im Hinblick auf die Neuerrichtung der Volksschule am Sternenparkplatz breiten Raum ein. Weiters werden Referenzprojekte wie das Seminar-/Ferienhaus Fiebe in Laterns angesprochen. Steffen Löhnitz informiert nochmals über das ursprünglich geplante Trainings- und Seminarzentrum am Kapell und geht dann nochmals im Detail auf die angesprochenen Punkte ein, wobei er festhält, dass er und seine Familie dort auch den Hauptwohnsitz begründen und den Betrieb führen möchten. Günter Ratt erachtet das vorliegende Projekt gestalterisch nicht sehr ansprechend. Aus seiner Sicht muss dieses überarbeitet werden, und er könne daher heute einer Umwidmung nicht zustimmen. Für Steffen Löhnitz soll es heute nicht um die



architektonische Gestaltung gehen - es ist dies nur ein Entwurf, mit dem er aufzeigen möchte, dass eine Umsetzung unter Einhaltung der Kennzahlen möglich ist. Dann, wenn im Vorfeld alles abgeklärt ist, kann in die konkrete Planung eingestiegen werden. Er nimmt den Hinweis des Vorsitzenden, dass es für eine Umwidmung jedenfalls auch eines Raumplanungsvertrages bedarf, zur Kenntnis. Die Frage, was passiert, wenn das Konzept nicht funktioniert, wird von Steffen Löhnitz dahingehend beantwortet, dass dann möglicherweise auch eine Vermietung an ständig wechselnde Gäste in Betracht kommen könnte. Nach Beantwortung der Anfrage von Bernhard Schrottenbaum, wer die Seminare leiten wird und um welche Themenbereiche es gehen wird – Steffen Löhnitz ist im Bereich Energiekonzepte tätig –, gibt er nochmals einen kurzen Rückblick und verweist auf die negativen Stellungnahmen des Gestaltungsbeirates zu den früher vorgelegten Projekten, was allerdings heute nicht Gegenstand ist. Voraussetzung für eine Umwidmung ist auch eine Stellungnahme des Bau- und Raumordnungsausschusses. Heute sollte jedoch hinsichtlich des Projektes eines Seminarzentrums eine grundsätzliche Äußerung, eine „Wohlmeinung“, abgegeben werden, wobei zu bedenken ist, dass das bestehende alte Bauernhaus nicht sanierbar ist und einem Neubau weichen muss. Steffen Löhnitz erinnert daran, dass er bereits viel Geld in dieses Projekt investiert und den Grund gekauft habe. Die architektonische Gestaltung werde unter Einhaltung der Baukennzahlen erfolgen und nach erfolgter Umwidmung in Angriff genommen werden.

In mehreren Wortmeldungen wird seitens der Gemeindevertretung angemerkt, dass das Projekt für sie neu ist und ohne Vorliegen einer Stellungnahme des Bau- und Raumordnungsausschusses keine Entscheidung getroffen werden könne, es könne lediglich eine Aussage darüber getätigt werden, ob die Richtung passt. Wie der Vorsitzende erwähnt, wird sich der Ausschuss mit Steffen Löhnitz zusammensetzen und die Eckpunkte festsetzen müssen, wobei allerdings heute die Aussage getroffen werden soll, ob man ein solches Projekt an diesem Standort generell ablehnt oder dies grundsätzlich vorstellbar wäre. Gegebenenfalls wären dann zusammen mit Steffen Löhnitz die Rahmenbedingungen abzustecken. Nach kurzer Diskussion über die Geeignetheit des Baugrundstücks für eine Bebauung kommt Bettina Juen-Schmid auf das zu sprechen, was sich in Schruns in den letzten 4 Jahren in Schruns alles getan hat. Es wurden bzw. werden weitere Betten geschaffen, auch in Richtung Seminarzentrum hat sich einiges ergeben, und es könnten die erwähnten Seminare für Kinder und dgl. auch in der neuen Schule abgehalten werden, weshalb für sie kein Bedarf erkennbar ist. Dem hält Steffen Löhnitz entgegen, dass es ein Gegenentwurf zu einem klassischen Beherbergungsbetrieb sein soll, man bewege sich hier in einer speziellen kleinen Nische. In weiteren Wortmeldungen werden nochmals die Notwendigkeit der Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat, die Prüfung des Widmungsausmaßes, die Erhebung der Verkehrsfrequenzen und dgl. angesprochen. Insbesondere was die Verkehrssituation anbetrifft, dies insbesondere im Hinblick auf die neue Volksschule, wird man mit dem neuen Raumplaner DI Andreas Falch Rücksprache halten. Für Steffen Löhnitz ist dies nicht ganz nachvollziehbar, da die Angelegenheit schon seit 2017 vorliege. Das Konzept sei maßgeblich reduziert worden, und es könne nicht so sein, dass man praktisch wieder an den Anfang gestellt werde, wobei er auf die bisher gemachten Aussagen der Gemeinde verweist, und er ersucht, dass man zu den gemachten Zusagen steht. Diesbezüglich hält der Vorsitzende fest, dass die Umwidmung in den Zuständigkeitsbereich der Gemeindevertretung fällt und im Vorfeld lediglich die Meinung des damit



befassten Gremiums eingeholt wurde. Bauamtsleiter Martin Sadjak, der sich unter den Zuhörern befindet, meldet sich als Auskunftsperson zu Wort und kommt auf die Berechnung der Baunutzungszahlen sowie auf den damit zusammenhängenden Umwidmungsbereich zu sprechen. Zusammengefasst wird festgehalten, dass bekannt sein muss, was seitens der Gemeinde zwingend als Voraussetzung gefordert wird und ein Gutachten von DI Andreas Falch vorliegen muss. Dafür bietet sich das im Juli stattfindende „Planergespräch“ an. Weiters wird ein Gutachten des Gestaltungsbeirates und eine Stellungnahme des Bau- und Raumordnungsausschusses benötigt, und es ist eine Abklärung mit der Raumplanungsstelle des Landes vorzunehmen. Steffen Löhnitz wird zur Vermeidung weiterer Kosten ersucht, bis dahin keine Umplanungen oder dgl. mehr zu veranlassen.

Abschließend bedankt sich der Vorsitzende bei DI Steffen Löhnitz und Dr. Edwin Gantner für ihr Kommen und ihre Ausführungen.

Zu 2.

#### *Änderung des Flächenwidmungsplanes Schruns*

a) Reg.Nr. 031-2/01-2022:

Im Rahmen des Auflageverfahrens wurden Stellungnahmen seitens des Amtssachverständigen für Raumplanung, Landschaftsschutz und Baugestaltung sowie der illwerke vkw AG abgegeben, wobei die Widmungsänderungen zustimmend zur Kenntnis genommen bzw. keine Einwendungen dagegen erhoben worden sind, sofern den angeführten Vorgaben entsprochen wird.

Nach Auflage des von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 20.04.2022 beschlossenen Entwurfs wird die Umwidmung einer Teilfläche des GST-NR 1032/1 (Gunnar Senn) von Bauerwartungsfläche Wohngebiet (BW) in Freifläche Sondergebiet FS Parkplatz <sup>F-(BW)</sup> gemäß Plan-Zl. 031-2/01-2022/01 vom 12.04.2022 einstimmig beschlossen.

b) Reg.Nr. 031-2/04-2022:

Auch diese Umwidmung wurde in der letzten Sitzung präsentiert und nach Beschlussfassung des Entwurfs das Auflageverfahren durchgeführt. Siegfried Marent hat sich die Mühe gemacht, die Gemeindevertretungsprotokolle der letzten 20 Jahre in Bezug auf Umwidmungen anzuschauen und hat festgestellt, dass überwiegend eine Umwidmung von Freifläche in Baufläche erfolgte. Vor über 10 Jahren wurde diesbezüglich bereits die Anregung unterbreitet, dass, ähnlich in anderen Ländern wie beispielsweise in Graubünden, die Überlegung angestellt werden soll, welche Modelle zur Mehrwertschöpfung angewandt werden könnten wie zB, dass bei Umwidmungen ein Teil kostenlos an die Gemeinde abzutreten ist. Dies wurde jedoch offensichtlich nicht weiterverfolgt. Der Vorsitzende sagt zu, dass dies im ROA behandelt und mit DI Andreas Falch und der Raumplanungsstelle beim Land diskutiert werden wird.



Nach Auflage des von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 20.04.2022 beschlossenen Entwurfs wird die Umwidmung des GST-NR 331/2 (Petra und Martin Tschann) von Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL in Baufläche Wohngebiet BW F-FL gemäß Plan-Zl. 031-2/04-2022/01 vom 12.04.2022 einstimmig beschlossen.

c) Reg.Nr. 031-2/13-2019:

Grundlage für den gegenständlichen Umwidmungsantrag ist eine andere als die heute von Steffen Löhnitz präsentierte, weshalb nach Ansicht des Vorsitzenden eine Vertagung nicht möglich, sondern dieser Antrag abzulehnen ist. In diesem Zusammenhang möchte er festhalten, dass weder er, noch der ROA oder sonst jemand etwas versprochen habe, zumal die Entscheidung in die Kompetenz der Gemeindevertretung fällt. Zudem müsse festgehalten werden, dass beim Grundankauf nicht ein Seminarzentrum zur Diskussion gestanden, sondern von einem landwirtschaftlichen Anwesen ausgegangen worden sei. In diesem Zusammenhang wird kritisiert, dass die landwirtschaftlichen Flächen nicht immer zeitgerecht abgemäht worden sind. Die Angelegenheit ist lange diskutiert worden, und es ist an der Zeit, dass man zu einem Ergebnis kommt. Dies bedeutet, dass zu entscheiden ist, ob man den von Steffen Löhnitz aufgezeigten Weg gehen möchte oder nicht, und man muss gegebenenfalls so fair sein und ihm sagen, dass hier keine Zustimmung zu erwarten ist.

In der stattfindenden Diskussion wird vermerkt, dass es dem Antragsteller aufgrund der grundlegenden Haltung des Gestaltungsbeirates schon früher bewusst sein musste, dass man dem Vorhaben kritisch gegenübersteht, was sich schon aus der Anzahl der Begutachtungen durch den Gestaltungsbeirat ersehen lässt. Wenn ein Projekt so oft behandelt werden muss, liegt der „Wurm“ schon in der grundsätzlichen Konzeption. In weiterer Diskussion wird immer wieder die Frage angesprochen, ob wir ein solches Projekt, sprich Seminarräumlichkeiten, überhaupt brauchen, insbesondere an diesem Standort. Zur Frage, ob die Entscheidung alleine schon auf dieser Grundlage getroffen werden kann, entsteht eine kontroverse Diskussion. Hier wird eingeworfen, dass man sich anfangs ja nicht ablehnend zu einem Seminarzentrum geäußert hat, sondern dies unter gewissen Voraussetzungen als vorstellbar angesehen wurde. Dem wird entgegengehalten, dass dies vier Jahre her ist und die Entscheidung auf Grundlage der heutigen Situation getroffen werden muss. Das heißt, dass jetzt der wichtige Grund vorliegen muss. Wenn dem nicht so ist, darf keine Zustimmung erteilt werden. Dies ist nach Ansicht des Vorsitzenden nochmals im zuständigen Gremium zu beraten, wobei auch, insbesondere angesichts der neu hinzugekommenen Projektausrichtung, die auch eine Kinderbetreuung mit beinhaltet, die verkehrsmäßige Situation im Hinblick auf den Volksschulneubau ein wesentlicher Punkt sein wird, wobei zu erwähnen ist, dass die grundsätzliche Verkehrsthematik schon von Anfang an mit ihm kommuniziert worden ist. Festgehalten wird weiters, dass ihm bereits schriftlich mitgeteilt worden ist, dass die Widmungsvoraussetzungen nicht vorliegen, wobei hier auch die REP-Überarbeitung mit angesprochen wurde. Nach Ansicht des Vorsitzenden wird es notwendig sein, dass unser Ortsplaner Andreas Falch nochmals eine Zusammenfassung erstellt, wobei allerdings heute darüber keine Diskussion geführt werden kann, sondern über den vorliegenden Antrag zu entscheiden ist. Klargestellt wird, dass der



heute gefasste Beschluss, und zwar auch für den Fall einer Ablehnung, dem Land zur Prüfung auf seine Rechtmäßigkeit vorzulegen ist.

Seite 9 von 14

Über Antrag von Dipl.-Ing. (FH) Steffen Löhnitz vom 20.12.2021, dass sich die Gemeindevertretung mit dem von ihm eingebrachten Änderungsvorschlag zum Flächenwidmungsplan befasst, wird einstimmig beschlossen, dass die Voraussetzungen für die von ihm beantragte Umwidmung der GST-NRN .678, .679, 2527, 2528/1, 2530, 2531 und 2532/2 von Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL in Freifläche Sondergebiet FS Seminarzentrum mit Betreiberwohnung gemäß Plan-Zl. 031-2/13-2019/04 vom 08.06.2021 nicht vorliegen.

d) Reg.Nr. 031-2/03-2022:

Der Vorsitzende verweist auf die Ergebnisse der Behandlung im Bau- und Raumordnungsausschuss und die mit der Einladung übermittelten Unterlagen. Der Sohn des Antragstellers, der derzeit die Landwirtschaftsschule in Hohenems besucht, möchte Gebäulichkeiten (Stall, Wirtschaftsgebäude) für eine Ziegenhaltung errichten, weshalb er um Umwidmung der als BM gewidmeten Flächen in BM-L angesucht hat. Im Vorfeld hat er bereits eine Abstimmung mit dem Landeswasserbauamt vorgenommen. Weiters wurde über Empfehlung des Landes ein Lärmschutzgutachten eingeholt. Im Ergebnis ist für die Nachbarn mit keiner zusätzlichen Lärmentwicklung zu rechnen. An der als FF gewidmeten Fläche würde sich im Moment nichts ändern.

Der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes, der die Umwidmung des GST-NR 1757 (Gerald Vonbank) von Baufläche Mischgebiet BM in Baufläche Mischgebiet mit einer Zone für Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke BM-L gemäß Plan-Zl. 031-2/03-2022/01 vom 12.04.2022 vorsieht, wird einstimmig beschlossen.

Zu 3.

*Richard Kieber: Ab- und Zuschreibung von Teilflächen von der/zur Silvrettastraße - Verordnung*

Die von der Gemeindevertretung bereits beschlossene Verordnung wurde der Aufsichtsbehörde zur Prüfung übermittelt. Diese hat u.a. festgestellt, dass im Vermessungsplan der Eintrag der Straßenachse fehlt, diese ist jedoch nach den Bestimmungen des Straßengesetzes zwingend einzutragen. Nunmehr hat das Vermessungsbüro einen neuen Plan mit entsprechendem Eintrag übermittelt, der als Grundlage für die Verordnung bilden soll. Es soll also die alte Verordnung aufgehoben und durch eine neue ersetzt werden.

Die Verordnung über die Erklärung von Teilflächen der GST-NR 1669/2 und 1669/1, als Gemeindestraße bzw. Auflassung einer Teilfläche des GST-NR 3175/1 als Gemeindestraße vom 05.04.2022 wird aufgehoben und beschlossen, die gemäß Plan der Bolter+Schösser ZT OG, GZ: 17115/2021/A, Plandatum 23.03.2022, dem GST-NR



3175/1 zuzuschreibende Teilfläche 2 des GST-NR 1669/2 und Teilfläche 3 des GST-NR 1669/1 dem Gemeingebrauch zu widmen und mit Verordnung als Gemeindestraße zu erklären und die dem GST-NR 1682/1 zuzuschreibende Teilfläche 1 des GST-NR 3175/1 als Gemeindestraße aufzulassen. (einstimmige Beschlussfassung)

Seite 10 von 14

Zu 4.

*Auftragsvergabe: Marktgemeinde Schruns OK BA 15, BT 5 Silvrettastraße und Zabares - Baumeister und Installationsarbeiten*

Grundlage für die heutige Beschlussfassung bildet der Prüfbericht und die Vergabeempfehlung der breuß mähr bauingenieure gmbh, Koblach, vom 10.05.2022. Gegenstand der Ausschreibung waren die im gegenständlichen Bauabschnitt 15 zu erbringenden Maßnahmen, die folgende Arbeiten beinhalten: Errichtung Schmutzwasserkanal „Zabares“, Errichtung Versicherungsanlage „Auweg“, Leitungsverlegungen und Straßenbau „Silvrettastraße Alpenrose“ und Leitungsverlegungen und Straßenbau „Silvrettastraße Dorf“. Dem von Gerald Vonbank erstellten Aktenvermerk vom 01.06.2022, der ebenfalls mit der Einladung zur gegenständlichen Sitzung mit übermittelt worden ist, ist die Vergabesumme für 2022 zu entnehmen. Bis auf das Projekt „Zabares“ sind alle Vorhaben im heurigen Budget berücksichtigt, und es gilt die diesbezüglichen Auftragsvergaben zu beschließen.

Auf Grundlage des Prüfberichtes und der Vergabeempfehlung der breuß mähr bauingenieure gmbH, 6842 Koblach, werden nach den Ergebnissen der Ausschreibung im Rahmen eines „Offenen Verfahrens“ im „Bestbieterprinzip“ bezüglich der im Zuge der Erweiterung der bestehenden Ortskanalisation im Bauabschnitt 15 zu erbringenden Leistungen einstimmig nachstehende Auftragsvergaben an die Fa. Swietelsky AG, Imst, um die Angebotssumme von insgesamt € 766.543,60 (ohne MwSt.) beschlossen wie folgt:

- Ortskanal BA 15: Errichtung Versickerungs-Anlage „Auweg“ und Überlaufleitung € 286.462,23
  - Wasserversorgung: Silvrettastraße Friedhof bis Taube € 68.959,90
  - Begleitender Straßenbau: Silvrettastraße Friedhof bis Taube € 411.121,47
- € 766.543,60

Zu 5.

*Sanatorium Dr. Schenk GmbH, Schruns, Ansuchen um Ausstellung einer Löschungsquittung betr. das Wiederkaufsrecht*

Im Kaufvertrag und in der Dienstbarkeitsvereinbarung mit der Sanatorium Dr. Schenk GmbH wurde für den Fall, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft nicht innerhalb einer Frist von 20 Jahren, somit bis längstens 31.12.2028, bebaut wird, ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Marktgemeinde Schruns vereinbart. Da auf dem GST-NR 3284 bereits vor Jahren ein Wohnhaus, das zur ganzjährigen Nutzung geeignet ist, errichtet wurde, ist dieses Wiederkaufsrecht hinfällig.



Es wird einstimmig beschlossen, dass seitens der Marktgemeinde Schruns, zu deren Gunsten im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 1941 unter C-LNR 2 ein Wiederkaufsrecht besteht, die ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der Löschung dieses Wiederkaufsrechtes an der Liegenschaft EZ 1941, KG Schruns, erteilt wird.

Zu 6.

*Antrag auf Bewilligung der Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung: Tanja Heller, USA, betr. die Wohnung Nr. 33 im Haus Veltlinerweg 16c*

Gemäß § 16 Abs. 4 lit. b RPG kann die Gemeindevertretung auf Antrag des Eigentümers der betreffenden Wohnung oder des betreffenden Wohnraums, wenn er zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen Eigentümers gehört und ihm aufgrund geänderter Lebensumstände, insbesondere aufgrund beruflicher oder familiärer Veränderungen, eine Verwendung zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs nicht möglich oder zumutbar ist, die Wohnung oder der Wohnraum anderen Personen nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dient und der Antragsteller im Hinblick auf besondere persönliche, insbesondere familiäre Verhältnisse ein Interesse an der Nutzung der Wohnung oder des Wohnraums als Ferienwohnung hat, die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen, die nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften für Wohnzwecke genutzt werden dürfen, als Ferienwohnung mit Bescheid bewilligen; eine solche Bewilligung berechtigt nur den Bewilligungsinhaber und seine nahen Angehörigen (Abs. 7), die betreffende Wohnung oder den betreffenden Wohnraum als Ferienwohnung zu nutzen;

Tanja Heller, vertreten durch ihre Mutter Irene Heller, hat am 18.05.2022 einen diesbezüglichen Antrag betreffend ihre Wohnung in Schruns, Veltlinerweg 16 c, eingebracht. Wie sie ausführt und aus den übermittelten Unterlagen ersichtlich ist, hat sie die gegenständliche Wohnung im Jahr 2010 von ihrem Vater Herbert Heller im Wege der Schenkung erworben, der diese bereits im Jahre 2022 käuflich erworben hat. Sie habe die Wohnung mehrere Jahre für sich als Hauptwohnsitz genutzt, bis sie in die USA gezogen sei, wo sie ihren Beruf ausübe. Zur Frage, aus welchen besonderen persönlichen, insbesondere familiären Verhältnissen sie ein Interesse an der Nutzung der Wohnung als Ferienwohnung hat, hat sie ausgeführt, dass Schruns ihre Heimat sei, ihre Eltern und ihre Schwestern in Schruns leben, sie habe ihre Kindheit und Schulzeit hier verbracht und habe auch viele Freunde in Schruns, mit Schruns seien viele Erinnerungen verbunden.

In der stattfindenden Diskussion wird kritisch angemerkt, dass wiederum eine Wohnung dem Wohnungsmarkt entzogen wird, weshalb auch für den Fall, dass die im Gesetz angeführten Voraussetzungen gegeben erscheinen, signalisiert wird, dass der eine oder andere keine Zustimmung erteilen wird. Dies soll auch Signal für den Gesetzgeber sein, diesen Bewilligungstatbestand zu hinterfragen. In diesem Zusammenhang wird vermerkt, dass man die Einhaltung des im Gesetz ansonsten normierten Verbotes einer Ferienwohnungsnutzung ohnedies nur schwer kontrollieren kann.



Über Anfrage wird bestätigt, dass der Antrag nicht auf eine Vermietung an ständig wechselnde Gäste abzielt, sondern auf die Bewilligung der Nutzung als Ferienwohnung durch die Eigentümerin selbst. Was die Beispielsfolgen anbetrifft, wird nochmals festgehalten, dass es rein darum geht, dass jemand, der weggezogen ist, anlässlich seiner Besuche in Schruns in seiner bisherigen Wohnung, es kann dies beispielsweise auch das Elternhaus sein, wohnen möchte, wofür er eine solche Bewilligung benötigt.

Über Antrag von Tanja Heller, USA, vertreten durch ihre Mutter Irene Heller, Schruns, wird gemäß § 16 Abs. 4 lit. b RPG die Nutzung der Wohnung W 33 (EZ 1662, 113/3241 Anteile, B-LNR 34) im Haus Veltlinerweg 16c 4 als Ferienwohnung stimmenmehrheitlich (3 Gegenstimmen: Günter Ratt, Birgit Goll und Daniel Witzani) bewilligt, wobei diese Bewilligung nur die Bewilligungsinhaberin und ihre nahen Angehörigen (§ 16 Abs. 7 RPG) diese Wohnung als Ferienwohnung zu nutzen berechtigt.

Zu 7.

*Genehmigung der Verhandlungsschrift über die 19. Sitzung der Gemeindevertretung vom 20.04.2022*

Der Vorsitzende stellt fest, dass bis zur heutigen Sitzung und in der heutigen Sitzung kein(e) Gemeindevertreter:in wegen Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Verhandlungsschrift über die 19. öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung vom 20.04.2022 mündlich oder schriftlich Einwendungen erhoben hat und diese somit als genehmigt gilt.

Zu 8.

*Mitteilungen des Vorsitzenden*

- Aufgrund des bevorstehenden Übertritts des Gemeindesekretärs in den Ruhestand wurde die Stelle des Amtsleiters neu ausgeschrieben, und es hat sich der Gemeindevorstand für Mag. Christof Obwegeser entschieden, der am 01.08.2022 diese Funktion übernehmen wird.
- Auch die Stelle des Musikschuldirektors wurde aufgrund des Übertritts von Dietmar Hartmann in die Altersteilzeit ausgeschrieben und wird mit Ralph Hollenstein nachbesetzt werden. Dem Auswahlkomitee gehörten neben einem weiteren Bürgermeister der musikschulbeschickenden Gemeinden auch der Geschäftsführer des Musikschulwerkes an.  
Der Frage, warum eine nicht unbedeutende Zahl an Musikschülern:innen die Musikschule Bludenz besuchen, wird noch nachgegangen werden.



- Das Verkehrskonzept für die neue Volksschule liegt vor, und es kann nunmehr der Wettbewerb ausgelobt werden. In diesem Zusammenhang wird darüber informiert, dass Dir. Kornelia Schlatter-Wittwer in Pension gehen wird. Als ihr Nachfolger wurde Emanuel Jenny bestellt.  
Weiters ist zu erwähnen, dass für die schuladministrativen Stunden, die früher von den Direktoren:innen und Pädagogen:innen geleistet wurden, von der Gemeinde Vandans zwei Halbtagskräfte angestellt wurden, die den Schulen des Äußeren Montafons zur Verfügung stehen.
- Bezüglich des Standortes für den Jugendplatz wurden die Nachbarn zu einer Veranstaltung eingeladen. Grundsätzlich wurde der vorgesehene Standort für gut befunden, im Rahmen der Evaluierung wird jedoch noch ein Lärmgutachten eingeholt werden.
- Die nächste Gemeindevertretungssitzung findet am 29.06.2022 statt.

Zu 9.

Unter „Allfälliges“ informiert der Vorsitzende über Anfrage von Christian Fiel über den Stand der Baumaßnahmen beim Flow-Trail Kapell –Kropfen. Weiters informiert Christian Fiel über ein Gespräch mit dem Bezirkshauptmann betreffend die Montjolastraße, anlässlich dem auch die Beschilderung fürs Montafon mit angesprochen wurde. Angeblich warte hier die BH noch auf ein Konzept seitens der Talschaft. Nach Auskunft des Vorsitzenden wurde hierüber unter den Gemeinden noch kein Konsens erzielt, der von Montafon Tourismus unterbreitete Vorschlag wurde nicht von allen mitgetragen. Was die Gästestatistik sowie die Entwicklung der Betten anbetrifft, wird auf die Präsentation anlässlich des Tourismustages verwiesen.

Siegfried Marent erkundigt sich über die Parkplätze vor dem Friedhof. Die früher dort angebrachte Tafel, wonach nur Friedhofsbesucher dort parken dürfen, sei weggekommen, und es werde dieser Parkplatz seither auch von anderen Personen benützt, dies zum Teil auf längere Zeit. Wie der Vorsitzende vermerkt, ist derzeit eine Kurzparkzone eingerichtet, die Problematik bestehe hauptsächlich an Wochenenden, an denen diese Einschränkung nicht gilt.

Weiters ersucht Siegfried Marent den Vorsitzenden, den Prüfungsausschuss einzuberufen, was schon längst fällig gewesen wäre. Der Vorsitzende informiert, dass dieser Ausschuss bereits einmal einberufen worden sei, er jedoch nicht konstituiert werden konnte. In der letzten Sitzung wurde auch eine personelle Veränderung vorgenommen, und es wird in Bälde eine Einberufung erfolgen. Weiters spricht er das Projekt „Bahnverlängerung in die Innerfratte“ an. Es sei bereits einiges an Geld investiert worden, man höre jedoch nichts mehr davon, und er würde sich eine öffentliche Information über den derzeitigen Verfahrensstand wünschen. Nach Auskunft des Vorsitzenden ist diese Angelegenheit während der Corona-Zeit etwas liegen geblieben. Der Zugang der einzelnen Gemeinden zu diesem Thema sei sehr unterschiedlich, was die Sache nicht gerade beschleunige. Im Rahmen der Erstellung des regREKs, die in die Phase 2 geht, werde dies nochmals aufgegriffen werden. Über die abschließende



**Marktgemeinde Schruns**  
Kirchplatz 2, A-6780 Schruns  
[www.schruns.at](http://www.schruns.at)

Anfrage von Siegfried Marent informiert der Vorsitzende über die Zukunft der Remise in Schruns. Durch den Einsatz längerer Zugsgarnituren können die Wartungsarbeiten nicht mehr in Schruns vorgenommen werden, weshalb der eine Teil der Remise nicht mehr gebraucht wird. Der Zweite Teil der Remise dient derzeit noch als Werkstätte, es ist hier eine Art Mini-Schreinerei eingerichtet.

Seite 14 von 14

Christian Engstler bedankt sich im Namen des Fußballclubs für den neuen Kunstrasenbelag, der morgen fertiggestellt werden wird. Es handelt sich um ein Schweizer Qualitätsprodukt, die Farbabstimmung ist wesentlich besser als beim alten Belag. Die Bauphase wurde dokumentiert, und er lädt gerne alle zu einer Besichtigung ein. Der Vorsitzende bedankt sich an dieser Stelle bei Christian Engstler und Rudi Summer sowie dem FC für ihren unermüdlichen Einsatz bei Umsetzung dieses Bauvorhabens.

Ende der Sitzung: 23.10 Uhr

Der Schriftführer:

Der Vorsitzende: