

GEMEINDEAMT VANDANS

Verhandlungsschrift

aufgenommen am 18. Juni 2015 im Sitzungssaal des Gemeindeamtes anlässlich der 4. öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung in der laufenden Funktionsperiode.

Auf Grund der Einladung vom 11. Juni 2015 nehmen an der auf heute, 20.00 Uhr, einberufenen Sitzung teil:

Liste „Gemeinsam für Vandans“:

Bgm. Burkhard Wachter als Vorsitzender, Vbgm. Michael Zimmermann, Mag. Christian Egele, Luzia Klinger, Florian Küng, Alexander Zimmermann, Günter Fritz, Peter Scheider, Ing. Stefan Steininger BSc, Mag. Johannes Wachter, Gerhard Flatz, Ina Bezanovits, Stefan Jochum sowie Paul Schoder und Mag. Beatrice Pfeifer als Ersatzleute;

Liste „An frische Loft – Parteiunabhängige Liste Markus Pfefferkorn“:

Markus Pfefferkorn, Armin Wachter, Andrea Vallaster-Ganahl, Johannes Neher sowie Klaus Dreier; Walter Stampfer, Jürgen Atzmüller und Christoph Netzer als Ersatzleute;

Liste „Grüne und Parteifreie Vandans“:

Hubert Thomma als Ersatzmann;

Entschuldigt: Thomas Amann (GFV), Angela Burtscher (GFV), Kornelia Wachter (AFL), Manuel Zint (AFL), Monika Seeberger (AFL), Hannes Ganahl (AFL) und Mag. Nadine Kasper (GRÜ);

Schriftführerin: GBed. Eveline Breuß

Vor Beginn der öffentlichen Sitzung geloben die Ersatzleute Mag. Beatrice Pfeifer, Walter Stampfer, Jürgen Atzmüller, Christoph Netzer und Hubert Thomma in die Hand des Bürgermeisters, die Verfassung sowie alle übrigen Gesetze gewissenhaft zu beachten, ihre Aufgabe unparteiisch und uneigennützig zu erfüllen, das Amtsgeheimnis zu wahren und das Wohl der Gemeinde Vandans nach bestem Wissen und Gewissen zu fördern.

Um 20.00 Uhr eröffnet der Vorsitzende pünktlich die 4. öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung, begrüßt die anwesenden Gemeindevertreter/innen, die Schriftführerin sowie die zahlreich anwesenden Zuhörer und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die vorliegende Tagesordnung wird kein Einwand erhoben. Dem Antrag des Vorsitzenden, nämlich die Tagesordnung um den Punkt 8. zu erweitern, wird einstimmig zugestimmt. Zur Behandlung steht somit folgende

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Verhandlungsschrift über die 3. öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung am 21. Mai 2015
2. Restliche Besetzung der diversen Ausschüsse, Kommissionen und Beiräte
3. Beratung und Diskussion zum Ansinnen, im Bereich der Grundstücke Nr. 25/1, Nr. 25/2, Nr. 26, Nr. 27 und Nr. 28 einen Reitplatz zu errichten
4. Entscheidung zur Berufung der Eheleute Doris und Hubert Hartmann, Vandans, Landmann-Battlogg-Weg 8, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Vandans vom 20. Februar 2015, Zl. 131-9/23/2012
5. Entscheidung zur Berufung des Franziskus (Karl) Bitschnau, Vandans, Untere Venserstraße 29, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Vandans vom 06. Juli 2011, Zl. 131-9/14/2011
6. Initiative zum Ausbau des Glasfasernetzes in der Gemeinde Vandans
7. Berichte und Allfälliges
8. Entscheidung zur Berufung von Herrn Herbert Vonbank, Vandans, Balzerstraße 20, vom 27. Februar 2014, gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 13. Februar 2014, Zl. V 131-9/02-2014

Vor Eingang in die Tagesordnung gibt Markus Pfefferkorn zu verstehen, dass die Zusendung der Sitzungsunterlagen teilweise sehr kurzfristig erfolgt sei. Aus diesem Grunde sei es ihm kaum noch möglich gewesen, die heutigen Beratungsgegenstände mit seiner Fraktion zu beraten. Er bitte deshalb um eine möglichst frühzeitige Zusendung der Sitzungsunterlagen.

In seiner Antwort gibt der Bürgermeister zu verstehen, dass in der Regel alle Sitzungsunterlagen mit der Einladung zur Sitzung, also ca. 1 Woche vor der Sitzung, zugestellt werden. Wenn die Gemeindevertretung vor Beginn der Sitzung eine Erweiterung beschließt, können solche Unterlagen nicht vorher schon zugestellt werden. Im konkreten Fall (Entscheidung zur Berufung von Herbert Vonbank) habe das Amt die Unterlagen selbst erst heute Mittag erhalten und diese sofort nach Erhalt an die Mitglieder der Gemeindevertretung per Mail versandt.

Erledigung der Tagesordnung:

1. Genehmigung der Verhandlungsschrift über die 3. öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung vom 21. Mai 2015

Die Verhandlungsschrift über die 3. Sitzung der Gemeindevertretung vom 21. Mai 2015, welche allen Gemeindevertretern/innen zeitgerecht zugegangen ist, wird einstimmig genehmigt und zwar unter Berücksichtigung der nachstehenden Ergänzung.

Seite 12, 2. Absatz:

Armin Wachter: Josef Maier hat bei meinem Vater vorgesprochen. Wenn ich mich richtig erinnere, ist damals zwischen den Beiden ein gemeinsamer Ortsaugenschein vereinbart worden. Ich bin gerne bereit, einen solchen Ortsaugenschein zu organisieren.

Die Gemeindevertreter Günter Fritz, Stefan Jochum, Mag. Beatrice Pfeifer, Klaus Dreier, Walter Stampfer, Jürgen Atzmüller, Christoph Netzer und Hubert Thomma nehmen an der Abstimmung nicht teil, nachdem diese bei der Sitzung am 21. Mai 2015 nicht anwesend waren.

2. Restliche Besetzung der diversen Ausschüsse, Kommissionen und Beiräte

In der Sitzung am 07. Mai 2015, so der Vorsitzende in seiner Einleitung, habe die Gemeindevertretung die Bestellung der diversen Ausschüsse, Kommissionen und Beiräte größtenteils beschlossen. Bei einigen Ausschüssen, Kommissionen und Beiräten sei die Besetzung nicht vollständig geschehen. Heute gehe darum, die noch fehlenden Besetzungen zu beschließen.

Über Vorschlag von Markus Pfefferkorn bzw. Bgm. Burkard Wachter werden sodann nachstehende Personen einstimmig in die genannten Ausschüsse bzw. Verbände bestellt:

Bau (inkl. Straßen, Wasser und Abwasser)

weiteres Mitglied: Christoph Netzer (AFL)
Ersatzmitglied: Christoph Schuchter (AFL)

Finanzen

weiteres Mitglied: Kornelia Wachter (AFL)
Ersatzmitglied: Armin Wachter (AFL)

Raumplanung und Gemeindeentwicklung (incl. Verkehr)

Ersatzmitglied: Walter Stampfer (AFL)

Abwasserverband/Mitgliederversammlung

weiteres Mitglied: Klaus Neyer (GFV)
Ersatzmitglied: Günter Fritz (GFV)

Abwasserverband/Prüfungsausschuss

Da sich keine Nennungen aus der Gemeinde Vandans ergeben, soll die Entsendung der beiden Mitglieder (Mitglied und Ersatzmitglied) einer anderen Gemeinde überlassen werden.

Hauptschulverband

Ersatzmitglied: Klaus Neyer (GVF)

Umweltverband

Delegierter: Karl-Heinz Thaler (GFV)

3. Beratung und Diskussion zum Ansinnen, im Bereich der Grundstücke Nr. 25/1, Nr. 25/2, Nr. 26, Nr. 27 und Nr. 28 einen Reitplatz zu errichten

Den Ausführungen des Bürgermeisters zufolge, habe Frau Tanja Rudigier bereits im Frühjahr 2015 erstmals vorgeschlagen und die Überlegung geäußert, nämlich in der Gemeinde Vandans einen Reit- und Turnierplatz zu errichten. Zur Diskussion dafür seien die Grundstücke Nr. 25/1, Nr. 25/2, Nr. 26, Nr. 27 und Nr. 28, die sich nördlich des Schwimmbades und im Eigentum der Gemeinde Vandans befinden, gestanden. Bei diesem ersten informellen Gespräch seien keine Details festgelegt worden und habe es auch keine konkreten Zusagen gegeben. Da heute die Präsidentin des RC Montafon persönlich anwesend sei,

bitte er diese nun um eine Vorstellung des Projektes bzw. einer Präzisierung ihrer Überlegungen.

Tanja Rudigier bedankt sich in der Folge für die Möglichkeit, heute das Anliegen des Reitclubs Montafon der Gemeindevertretung vorstellen zu dürfen und informiert, dass es derzeit ca. 43 Mitglieder im Reitclub Montafon gebe und dieser seinen Sitz in Schruns habe. Seit einigen Jahren gebe es die Montafoner Pferdesporttage nicht mehr, weil man dafür keinen passenden Platz mehr gefunden habe. Weder im vorderen noch im hinteren Montafon sei man bis dato bei der Suche nach einem passenden Areal fündig geworden. Zuletzt sei der Standort Vandans in Erwägung gezogen worden. Eine vereinsinterne Prüfung des nördlich des Schwimmbades gelegenen Areals habe ergeben, dass dieses mehr oder weniger alle geforderten Voraussetzungen erfülle.

Konkret, so Tanja Rudigier in ihren weiteren Ausführungen, stelle man sich in Vandans die Errichtung eines Reit- und Turnierplatzes vor, wobei in einem weiteren Schritt die Errichtung einer Reithalle angedacht sei. Mit der Veranstaltung von Reitturnieren sollen die entsprechenden Einnahmen erzielt werden, um die erforderlichen Investitionen bzw. den laufenden Betrieb zu finanzieren. Von der Gemeinde Vandans erhoffe man sich die kostenlose Bereitstellung der vorgenannten Grundstücke. An weitere Kostenbeiträge der Gemeinde sei nicht gedacht. Persönlich sei sie der festen Überzeugung, dass das Pferdesport-Angebot in mehrererlei Hinsicht äußerst interessant sei und auch das touristische Angebot damit belebt werden könnte. Das im Eigentum der Gemeinde Vandans befindliche Areal sei ca. 7.300 m² groß. Für die Realisierung des vom RC Montafon angestrebten Projektes werde eine Fläche von rund 1,5 ha ganzjährig benötigt. Bei Turnierveranstaltungen brauche es dann noch eine weitere Fläche im selben Ausmaß.

Der Vorsitzende bedankt sich sodann für diese Projektskizzierung und stellt die Überlegung des RC Montafon zur Diskussion.

In der darauffolgenden Grundsatzdiskussion kommen eine Fülle von Für und Wider zur Sprache. Eine deutliche Mehrheit der Anwesenden begrüßt das Schaffen eines solchen Angebotes in der Gemeinde Vandans. Darüber hinaus werden aber auch immer wieder Bedenken hinsichtlich des Standortes (mangelnde Größe, Situierung, Beeinträchtigung des Schwimmbadbetriebes,...) geäußert. Im Rahmen dieser umfangreichen Diskussion werden auch immer wieder Empfehlungen geäußert, nämlich alternative Standorte zu prüfen.

Alle Anwesenden sprechen sich letztlich dafür aus, zum konkreten Vorhaben erst nach Vorliegen von

- a) Detailplänen,
- b) einem Finanzierungskonzept und
- c) Nutzungsvereinbarungen mit den angrenzenden Grundstückseigentümern

eine endgültige Entscheidung zu treffen. Wenn dies innert der nächsten Tage bzw. Wochen möglich sei, könne eine Entscheidung in der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung, die voraussichtlich am 16. Juli 2015 stattfinden werde, getroffen werden.

4. Entscheidung zur Berufung der Eheleute Doris und Hubert Hartmann, Vandans, Landamann-Batlogg-Weg 8, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Vandans vom 20. Februar 2015, ZI 131-9/23/2012

Der Bürgermeister informiert einleitend, dass diese „Bauangelegenheit“ schon einige Monate zur Entscheidung anstehe. Weil er als „Baubehörde“ in dieser Angelegenheit bereits

eine Entscheidung getroffen habe, müsse er sich für Befangen erklären. Er übergebe daher den Vorsitz an seinen Stellvertreter und bitte diesen um Erläuterung des entscheidungsrelevanten Sachverhaltes.

Vbgm. Michael Zimmermann erinnert in der Folge, dass mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Vandans vom 22. November 2012, Zl. 131-9/23/2012, den Eheleuten Hubert und Doris Hartmann, 6773 Vandans, Landamann-Battlogg-Weg 8, die baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung eines Carports auf GST-NR 333/5, GB 90109 Vandans, erteilt worden sei. Angesichts der Stellungnahme des wildbach- und lawinentechnischen Sachverständigen sei in den Genehmigungsbescheid unter anderem die Auflage aufgenommen worden, an der Nordseite sowie an der Westseite die Carportkonstruktion auf geschlossene Stahlbetonwände zu stellen, welche mind. 0,5 m über das Gelände ragen und auf 1,5-fachen Wasserdruck aus nördlicher bzw. westlicher Richtung dimensioniert sein müssen.

Am 29. Dezember 2014 sei bei der Gemeinde Vandans die schriftliche Fertigstellungsmeldung für diesen Carport eingegangen. Da die im Baubescheid vom 22. November 2012, Zl. 131-9/23/2012, vorgeschriebenen Stahlbeton- oder Wasserbausteinwände nicht errichtet worden sind und entgegen dem Genehmigungsbescheid ein Stromanschluss realisiert worden ist, sei Hubert und Doris Hartmann gemäß § 43 Abs. 2 des Baugesetzes mit Bescheid vom 20. Februar 2015, Zl. 131-9/23/2012, die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes durch bescheidgemäße Errichtung der vorgeschriebenen Wände (auf 1,5-fachen Wasserdruck bemessene und mind. 0,5 m über GOK ragende Stahlbeton- oder Wasserbausteinwände auf die Länge der gesamten Westseite sowie bis zur Mitte der Nordseite) sowie Nachreichung einer Bescheinigung eines befugten Elektronunternehmens über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallationen bis spätestens 15. Mai 2015 aufgetragen worden.

Gegen diesen Bescheid haben Hubert und Doris Hartmann, beide vertreten durch die Mag. Klaus P. Pichler Rechtsanwaltskanzlei, 6850 Dornbirn, mit Eingabe vom 05. März 2015 das Rechtsmittel der Berufung eingebracht.

Nach einer kurzen aber äußerst sachlich geführten Diskussion, gelangen die Anwesenden einstimmig zu folgender Entscheidung:

Der Berufung von Hubert Hartmann und Doris Hartmann, beide Landamann-Battlogg-Weg 8, 6773 Vandans, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Vandans vom 20. Februar 2015, Zl. 131-9/23/2012, betreffend die Verfügung der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

Zum geltend gemachten Berufungsgrund der angeblichen Rechtswidrigkeit des Bescheides wird erwogen:

Nach Einlangen der schriftlichen Fertigstellungsmeldung des mit Bescheid der Gemeinde Vandans vom 22. November 2012, Zl. 131-9/23/2012, baupolizeilich bewilligten Carports auf GST-NR 333/5, GB 90109 Vandans, wurde beim Abgleich der eingereichten Unterlagen mit dem Bewilligungsbescheid festgestellt, dass die im Spruchpunkt I. des Bescheides vorgeschriebenen auf 1,5-fachen Wasserdruck bemessenen und mind. 0,5 m über GOK ragenden Stahlbeton- oder Wasserbausteinwände auf die Länge der gesamten Westseite sowie bis zur Mitte der Nordseite nicht errichtet wurden. Außerdem wurde ein nicht vorgesehener Stromanschluss installiert.

Daraufhin wurde Hubert und Doris Hartmann gemäß § 40 Abs. 4 BauG die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes durch bescheidgemäße Errichtung der vom wildbach- und lawinentechnischen Sachverständigen vorgeschriebenen Wände sowie durch Nachreichung einer Bescheinigung eines befugten Elektronunternehmens über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallationen bis spätestens 15. Mai 2015 aufgetragen.

Dagegen haben Hubert und Doris Hartmann, vertreten durch die Mag. Klaus P. Pichler Rechtsanwaltskanzlei, Dornbirn, fristgerecht das Rechtsmittel der Berufung eingebracht.

Der Bescheid wird wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit seinem gesamten Umfang nach angefochten und seine Abänderung dahingehend beantragt, dass die Verfügung der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes gemäß § 40 Abs. 3 BauG ersatzlos aufgehoben wird. Begründend wurde dazu im Wesentlichen ausgeführt, dass mit Bescheid vom 22. November 2012, Zl. 131-9/23/2012, der Bürgermeister die von den Berufungswerbern beantragte Bewilligung erteilt habe, dies unter anderem unter folgender Auflage (Pkt. 5 der allgemeinen bautechnischen Vorschriften): *„Vor Beginn der Bauarbeiten ist festzustellen, ob im Bauareal unterirdische Einbauten (Strom, Telefon, Gas, Wasser, Abwasserleitungen, etc.) verlegt sind. Diese sind während der Bauarbeiten entsprechend zu schützen und wenn erforderlich, zu verlegen oder zu verlegen lassen und dürfen keinesfalls beschädigt werden. Die jeweiligen Versorgungsunternehmen sind rechtzeitig zu verständigen.“*

Außerdem sei folgende Vorschrift aufgetragen worden:

„An der Nordseite sowie an der Westseite ist die Carportkonstruktion auf geschlossene Stahlbetonwände zu stellen, welche mindestens 0,5 Meter über das Gelände ragen und auf 1,5-fachen Wasserdruck aus nördlicher bzw. westlicher Richtung dimensioniert sind. Bei dem Lokalausweis mit DI Martin Jenny von der Wildbach- und Lawinverbauung am 20. November 2012 wurde vereinbart, dass anstatt der Stahlbetonwände auch Wasserbausteine versetzt werden können. Diese Steine sollen ca. 25 cm tief eingegraben werden und 50 cm über das Gelände ragen. An der Westseite ist diese Mauer auf die gesamte Länge und an der Nordseite bis zur Mitte des Carports zu errichten.“

An der Nordseite sowie an der Westseite, genau dort wo diese Stahlbeton- oder Wasserbausteinwand errichtet werden sollte, verlaufe eine Hauptwasserleitung. Im Bewilligungsbescheid werde explizit aufgetragen, dass unterirdisch verlegte Einbauten zu schützen sind und keinesfalls beschädigt werden dürfen. Es sei nicht zu verantworten, dass eine Stahlbeton- oder Wasserbausteinwand auf einer Hauptwasserleitung errichtet wird. Aber auch die Verlegung der Wasserleitung entspreche nicht dem Gesetzeszweck, da die Behörde die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes nur insoweit zu verfügen habe, als dass der mit der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes verbundene Aufwand nicht unverhältnismäßig ist. Es sei im vorliegenden Fall keinesfalls angemessen, die Hauptwasserleitung wegen der Errichtung einer wie zuvor beschriebenen Wand zu verlegen. Zudem werde zu bedenken gegeben, dass das Fehlen der Wand kein wie auch immer geartetes Risiko darstelle, da die Fläche bereits vor der Errichtung des Carports als PKW-Stellplatz genutzt worden sei und dies seinerzeit keinerlei Probleme dargestellt habe. Auch sei nach der schriftlichen Fertigstellungsmeldung am 5. Februar 2015 der statische Nachweis ergänzend eingereicht worden. Die Behörde habe diesbezüglich keine Vorbehalte geäußert, weshalb davon auszugehen sei, dass in statischer Hinsicht – auch ohne Errichtung der zuvor beschriebenen Wand – keinerlei Bedenken seitens der Behörde bestehen. Überdies werde es den Berufungswerbern durch die Errichtung der vorgeschriebenen Wand unmöglich gemacht, von verschiedenen Seiten zuzufahren zu können.

Die entscheidende Behörde hat erwogen:

Nach § 28 Abs. 2 BauG ist die Baubewilligung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften entspricht und auch sonst öffentliche Interessen, besonders solche der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Denkmalschutzes, der Energieeinsparung und des häuslichen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs. 3 lit. a Raumplanungsgesetz), nicht entgegenstehen. Nach Abs. 3 ist die Baubewilligung zu versagen, wenn die im Abs. 2 für eine Bewilligung genannten Voraussetzungen nicht gegeben sind und auch durch Befristungen, Auflagen oder Bedingungen gemäß § 29 nicht erfüllt werden können. Entspricht das Bauvorhaben den Voraussetzungen des § 28 Abs. 2 nicht, so ist gemäß § 29

Abs. 1 BauG durch Befristungen, Auflagen oder Bedingungen sicherzustellen, dass diese Voraussetzungen geschaffen werden.

Nach § 35 (Planabweichungen) darf von einem bewilligten oder aufgrund einer Bauanzeige zulässigen Bauvorhaben nur dann abgewichen werden, wenn die Änderung des Bauvorhabens rechtskräftig bewilligt wurde, für sich genommen anzeigepflichtig ist, allfälligen Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung nicht widerspricht und die Berechtigung zur Ausführung (§ 34) gegeben ist oder für sich genommen frei ist und allfälligen Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung nicht widerspricht.

Auflagen stellen in untrennbarer Einheit mit den durch sie modifizierten Plänen und Beschreibungen den Gegenstand der Bewilligung dar. Eine von ihnen abweichende Ausführung ist daher eine konsenswidrige Bauführung.

Im gegenständlichen Fall hat der Bauführer der Auflage, eine Stahlbeton- oder Wasserbausteinwand zum Schutz vor Überschwemmungen und Verschotterungen im Katastrophenfall zu errichten, nicht entsprochen. Weiters hat er einen im bisherigen Verfahren nicht vorgesehenen Stromanschluss erstellt.

Ergibt eine Überprüfung nach § 38 Abs. 1 lit. a oder b BauG einen Grund zur Beanstandung, so hat gemäß § 40 BauG die Behörde – unabhängig von einem Vorgehen nach § 39 – den Bauherrn aufzufordern, innerhalb eines Monats einen Bauantrag zu stellen, wenn das beanstandete Bauvorhaben oder der beanstandete Teil des Bauvorhabens bewilligungspflichtig ist oder eine Bauanzeige einzubringen, wenn das beanstandete Bauvorhaben oder der beanstandete Teil des Bauvorhabens anzeigepflichtig ist.

Ein Herstellungsauftrag nach § 40 Abs. 3 BauG setzt voraus, dass die Behörde den Bauherrn aufgefordert hat, innerhalb eines Monats einen Bauantrag zu stellen bzw., wenn das beanstandete Bauvorhaben oder der beanstandete Teil des Bauvorhabens anzeigepflichtig ist, eine Bauanzeige einzubringen. Erst wenn der Aufforderung nach § 40 Abs. 1 BauG nicht innerhalb eines Monats durch Einbringung eines vollständigen Bauantrages bzw. einer vollständigen Bauanzeige entsprochen wurde, kann ein Herstellungsauftrag nach § 40 Abs. 3 VlbG BauG 2001 erlassen werden.

Da es die Behörde verabsäumt hat, eine derartige Aufforderung nach § 40 Abs. 1 BauG zu erlassen, war der Bescheid aufzuheben.

5. Entscheidung zur Berufung des Franziskus (Karl) Bitschnau, Vandans, Untere Venserstraße 29, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Vandans vom 06. Juli 2011, Zl. 131-9/14/2011

Auch diese Bauangelegenheit, so Vbgm. Michael Zimmermann, sei schon längere Zeit anhängig. Konkret stelle sich der bisherige Sachverhalt wie folgt dar:

Arnold und Rosmarie Dönz, 6773 Vandans, Untere Venserstraße 31, haben mit Eingabe vom 06. Juni 2011 um die Erteilung der Baubewilligung zur Dachsanierung beim Wohnhaus „Untere Venserstraße 31“ auf Grundstück Nr. .490, GB 90109 Vandans, angesucht.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Vandans vom 06. Juli 2011, Zl.: 131-9/14/2011, wurde Arnold und Rosemarie Dönz, 6773 Vandans, Untere Venserstraße 31, die Baubewilligung für die Erneuerung der Dachkonstruktion und der Dacheindeckung mit Aluminiumschindeln bei ihrer Haushälfte auf Grundstück Nr. 1872/1, GB 90109 Vandans, erteilt.

Dagegen haben Franziskus (Karl) und Gertrud Bitschnau, beide wohnhaft in 6773 Vandans, Untere Venserstraße 29, mit Schreiben vom 17. Juli 2011 Berufung erhoben. Franziskus (Karl) Bitschnau ist alleiniger Eigentümer des unmittelbar an das Haus der bauwerbenden Parteien angebauten Wohnhauses.

Mit Bescheid der Gemeindevertretung der Gemeinde Vandans vom 27. Februar 2012 wurde der Berufung von Franziskus (Karl) und Gertrud Bitschnau gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Vandans keine Folge gegeben.

Dagegen haben Franziskus (Karl) und Gertrud Bitschnau mit Schreiben vom 28. Februar 2012 Vorstellung erhoben.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Bludenz vom 02. Oktober 2012 wurde die Vorstellung gegen den Bescheid der Gemeindevertretung der Gemeinde Vandans als unbegründet abgewiesen.

Dagegen haben Franziskus (Karl) und Gertrud Bitschnau vertreten durch Piccolruaz & Müller, Anwaltspartnerschaft Bludenz, mit Schreiben vom 15. November 2012 Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof erhoben.

Mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 21. Februar 2014, GZ 2012/06/0209, wurde

1. der angefochtene Bescheid auf Grund der Beschwerde des Erstbeschwerdeführers wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben und
2. die Beschwerde der Zweitbeschwerdeführerin zurückgewiesen.

Da die mit Schreiben vom 28. Februar 2012 erhobene Vorstellung des Franziskus (Karl) und der Gertrud Bitschnau gegen den Bescheid der Gemeindevertretung der Gemeinde Vandans vom 27. Februar 2012, ZI 131-9/14/2011, nunmehr eine Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht (LVwG) darstellt, hat dieses mit Schreiben vom 26. März 2014, GZ LVwG-318-031/R8-Ü-2014, folgenden Beschluss gefasst:

Gemäß § 28 Abs. 3 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird der Beschwerde insoweit Folge gegeben, als dass der angefochtene Bescheid behoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Gemeindevertretung der Gemeinde Vandans zurückverwiesen wird.

Es ergibt sich in der Folge eine kurze Diskussion. Alle anwesenden Damen und Herren der Gemeindevertretung gelangen zur Auffassung, dass gem. § 66 Abs. 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG), BGBl Nr 51/1991 idGF, der Berufung des Franziskus (Karl) Bitschnau gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Vandans vom 06. Juli 2011, ZI 131-9/14/2011, keine Folge gegeben und der erstinstanzliche Bescheid bestätigt werden soll.

Zu den geltend gemachten Berufungsgründen wird erwogen:

Im Zuge der Erneuerung der Dachkonstruktion und der Dacheindeckung bei der Haushälfte der bauwerbenden Parteien erfolgte eine Erhöhung des Daches gegenüber dem Dach des Hauses der beschwerdeführenden Partei, was zur Folge hatte, dass die Schattenspitzen tiefer in das Nachbargrundstück der beschwerdeführenden Partei hineinragen. Es ist daher zu prüfen, inwieweit gemäß § 7 des Baugesetzes (BauG) eine Ausnahme von den Vorschriften des § 5 Abs. 1 bis 6 BauG (Abstandsnachsicht) zugelassen werden kann, wobei aufgrund des gegebenen Sachverhalts lediglich zu beurteilen ist, ob der Ausnahmetatbestand des § 7 Abs. 1 lit. b BauG erfüllt ist.

Die Aufhebung des Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Bludenz vom 02. Oktober 2012, Zl. BHBL-I-4102.29-212/0004, auf Grund der Beschwerde des Erstbeschwerdeführers durch den Verwaltungsgerichtshof erfolgte aus folgenden Gründen:

Der im Rahmen des Ermittlungsverfahrens eingeholten Stellungnahme des Amtssachverständigen sei nicht zu entnehmen, ob bei Verwirklichung der von ihm beschriebenen Alternativvariante (Anhebung und Unterschiftung der noch vorhandenen Pfetten sowie Anbringung einer zweiten Pfettenlage mit stärkeren Abmessungen aus statischen Gründen) auch eine Anhebung des Daches der bauwerbenden Parteien gegenüber der bewilligten Höhe – bedingt durch die infolge altersbedingter Setzung notwendig gewordene Sanierung – erforderlich wäre und wenn ja, in welchem Ausmaß. Eine Schlussfolgerung – wie von der belangten Behörde offenbar intendiert –, dass es in Wahrheit keine Alternative zu der Anhebung des Daches der bauwerbenden Parteien auf das Niveau jenes der beschwerdeführenden Partei gibt, lässt sich aus den Aussagen des Amtssachverständigen nicht ohne weiteres ableiten. Aus seiner Sicht sei der zusätzliche Aufwand bei Verwirklichung der Alternative zwar unzweckmäßig, aus welchen Gründen er zu dieser Auffassung gelangte, sei seiner Stellungnahme jedoch nicht zu entnehmen. Darüber hinaus trafen die Behörden des Verwaltungsverfahrens auch keine Feststellungen zu den durch das alternative Bauvorhaben verursachten Mehrkosten.

Es wurde daher zur Behebung der angeführten Feststellungsmängel ein ergänzendes Gutachten eines bautechnischen Amtssachverständigen eingeholt. Der bautechnische Amtssachverständige, Ing. Martin Schatzmann, MSc, gibt mit Schreiben vom 27. April 2015 folgendes Gutachten zu den im Gutachten angeführten Beweisthemen ab:

A) Problemstellung:

Mit dem oa Schreiben wurde der hochbautechnische Amtssachverständige der Abteilung Hochbau und Gebäudewirtschaft (VIIc) um die Erstattung eines Gutachtens ersucht.

Beim oa Bauobjekt wurde 2011 die Bewilligung für eine Dachsanierung beantragt. Dagegen wurde Berufung eingelegt.

Bei einem vielfältigen Instanzenzug, siehe Chronologie im Schreiben der Bauverwaltung Montafon vom 06.02.2015, wurde vom Landesverwaltungsgericht der Beschwerde Bitchsnau Folge gegeben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheids an die Gemeindevertretung der Gemeinde Vandans zurückverwiesen. In diesem Zuge soll durch den Amtssachverständigen für Hochbau Klarheit über Alternativvarianten ausgearbeitet werden.

B) Befund:

Aus der Sicht des hochbautechnischen Amtssachverständigen ergeben sich die wesentlichen Sachverhalte aus dem oa Schreiben, dem von der Bauverwaltung überlassenen Bauakt 2012/06/0209-4 „Arnold und Rosmarie Dönz“, dem Beschluss des Landesverwaltungsgerichtssaal LVWG-318-031/R8-Ü-2014 vom 26.03.2014, der Begehung des Wohnhauses Dönz am 13.04.2015, einer Besprechung mit Manfred Neyer von der Zimmerei Neyer, Bludenz am 23.04.2015 und einer nochmaligen Begehung des Objektes „Dönz“ am 23.04.2015.

Der hochbautechnische Amtssachverständige wurde im Schreiben der Bauverwaltung Montafon vom 06.02.2015 mit folgenden Beweisthemen beauftragt:

Alternativvariante: Als Alternativvariante wurde im gegenständlichen Verfahren diskutiert, dass die Setzung des Daches des Wohnhauses in der Unteren Venserstraße 31 durch Anheben und Ausschiften der bestehenden Dachpfetten ausgeglichen wird (Damit verbunden ist voraussichtlich die Erneuerung der bestehenden Deckenverkleidung der Dach-

räume, da diese an den Dachpfetten befestigt wurde. Allenfalls ist außerdem die Ergänzung/Erneuerung von Wandverkleidungen in den Dachräumen erforderlich.). Zur Feststellung dieses Sachverhaltes ist die Durchführung eines Ortsaugenscheines einschließlich der Besichtigung der Dachräume unumgänglich.

1. *Technischer Aspekt:*

Bietet die Ausführung der Alternativvariante tatsächlich eine Alternative zu der Anhebung des Daches der bauwerbenden Parteien auf das Niveau jenes der beschwerdeführenden Parteien – oder könnte Höhe eingespart werden? Beurteilung der Frage, ob bei Verwirklichung dieser Alternativvariante auch eine Anhebung des Daches der bauwerbenden Parteien gegenüber der bewilligten Höhe – bedingt durch die infolge altersbedingter Setzung notwendig gewordenen Sanierung – erforderlich wäre und wenn ja, in welchem Ausmaß? (Aus dem Sachverhalt ist zu entnehmen, dass die bewilligte Höhe vermutlich unter der Höhe des Daches der beschwerdeführenden Parteien (Bitschnau) liegt. Den Ausführungen des Amtssachverständigen zu Folge kann auch bei Ausführung der Alternativvariante aus statischen Gründen nicht auf eine zweite Pfettenlage verzichtet werden und die neuen Sparren und Pfetten müssen stärkere Abmessungen aufweisen. Dies ist bei der Beurteilung zu prüfen/berücksichtigen.

2. *Wirtschaftlicher Aspekt:*

Feststellungen zu den durch das alternative Bauvorhaben verursachten Mehrkosten gegenüber der bereits angeführten Dachsanierung/Erhöhung sowie Beurteilung der Frage der Zweckmäßigkeit der Ausführung der Alternativvariante im Vergleich zur tatsächlich durchgeführten Dachsanierung aus wirtschaftlicher Sicht.

C) Gutachten:

Einleitend wird festgestellt, dass die Beantwortung des hochbautechnischen Sachverständigen sich nicht nach den Fragen 1. / 2. gliedert, sondern zwei bautechnische Varianten dargestellt werden. In diesen Varianten werden jeweils der technische Aspekt und der wirtschaftliche Aspekt dargelegt.

1. *Variante: Anheben und Ausschiften der bestehenden Dachpfetten*
2. *Variante: Komplett neuer Dachstuhl*

1. *Variante – Anheben und Ausschiften der bestehenden Dachpfetten:*

Auf Grund des vorgefundenen Gebäudezustandes und den Angaben von Zimmermeister Neyer über den von ihm 2011 vorgefundenen Bauzustand erscheint die Variante, die bestehenden Pfetten anheben und ausschiften und somit das Dach auszugleichen, nicht möglich.

Dies erscheint technisch deshalb nicht möglich, da die Mittelwand zwischen den Gebäudeteilen „Dönz“ und „Bitschnau“ sowie die Pfetten des Daches „Dönz“ zum Zeitpunkt 2011 größtenteils verfault waren. Laut Angabe von Zimmermeister Neyer waren diese teilweise so verfault, dass mit den Händen in die Balken gegriffen werden konnte. Ebenfalls waren die Pfetten zu schwach bemessen und hatten eine Durchbiegung von 5 bis 6 cm.

Hätte das Dach durch anheben und ausschiften ausgerichtet werden können, hätten die bestehenden Pfetten trotzdem für die Übernahme der statischen Lasten aufgedoppelt werden müssen. Dies hätte ebenfalls zu einer Erhöhung des Daches geführt.

Da keine technische Machbarkeit ersichtlich ist um die Dachkonstruktion niedriger zu gestalten, wird auf eine Kostenermittlung verzichtet.

2. *Variante - Gesamter Dachstuhl (alle Pfetten) erneuern:*

Technisch erscheint es machbar, das 2011 die Dachkonstruktion so hätte ausgeführt werden können, dass die Dachflächenoberkanten bei selbiger Eindeckung der Dächer eine durchgehende Dachfläche gebildet hätten. Dies wäre jedoch extrem aufwendig gewesen.

Dazu hätten alle Pfetten entfernt werden müssen. Ebenfalls hätten alle eingestemmten Sattelpfetten entfernt werden müssen. Die neu dimensionierten, wesentlich größeren Pfetten hätten neue Auflager benötigt, welche man in die bestehende Holzaußenwand „einstricken“ hätte müssen. Ohne „einstricken“ der gesamten Holzkonstruktion und Pfetten hätte das Gebäude keine Gesamtstabilität mehr gehabt.

Ebenfalls hätte bei dieser Maßnahme die bestehende Decke über dem Schlafzimmer, welche gerade frisch saniert war, abgebrochen werden müssen. Anschließend wäre es notwendig gewesen diese Decke neu zu errichten. Dadurch wäre auch das darunterliegende Schlafzimmer teilweise um 12cm (Differenz der Sparrenoberkanten „Dönz“ und „Bitschnau“) niedriger geworden.

Die Zusatzkosten für die 2. Variante belaufen sich, nach einer Grobkostenschätzung durch den unterzeichnenden Amtssachverständigen in Rücksprache mit Zimmermeister Neyer, wie folgt:

1. Zusatzkosten für den Abbruch der eingestemmten Sattelpfetten und von drei zusätzlichen Pfetten; 2 x 8 Std Zimmermann à € 44,00–	€ 704,00
2. Abbruch der Deckenkonstruktion über dem Schlafzimmer 5 Std Zimmermann à € 44,00 –	€ 220,00
3. Einstricken (Einstemmen) aller Pfetten in die Giebelwand; 3 Std Zimmermann à € 44,00 –	€ 132,00
4. Neue Deckenverkleidung des Schlafzimmers inkl. Balkenlage und Sichtverkleidung 4,34 x 4,61 m = 20,01 m ² à € 100,00	€ 2.000,00
<u>Gesamtkosten</u>	<u>€ 3.056,00</u>

Diese Kosten sind als Mindestkosten zu betrachten, da im bestehenden Gebäude noch weitere, derzeit nicht sichtbare Schwierigkeiten auftreten könnten.

Ebenfalls nicht berücksichtigt sind sonstige Arbeiten, wie das Anarbeiten der neuen Decke an die bestehende Wand, Beseitigung von Schäden durch den zusätzlichen Abbruch, Reinigungsarbeiten, etc. Diese sind auch nicht kostenmäßig fassbar, sondern wären nur als Grobabschätzung in Prozenten darstellbar.

Auf diese Detailberechnung wird aus Seiten des hochbautechnischen Amtssachverständigen verzichtet. Die 2011 in der Rechnung Neyer vorliegenden Sanierungskosten des Daches belaufen sich auf netto € 6.909,43. Die dargestellten Zusatzkosten von 3.056,00 betragen rd. 44% von der durchgeführten Dachsanierung. Die Grundlagen für die Kostenansätze kommen aus der Besprechung mit Zimmermeister Neyer sowie aus der Rechnung der Zimmerei Neyer von 2011, alle Preise sind nett.

Zusammenfassend kann also gesagt werden, dass die Variante 1 - Unterschriften der überstehenden Dachkonstruktion technisch nicht machbar gewesen ist.

Die vom hochbautechnischen Amtssachverständigen dargestellte Variante 2 - Gesamter Dachstuhl und alle Pfetten erneuern; wäre, im Verhältnis zur durchgeführten Sanierung, nicht wirtschaftlich gewesen.

Das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen wurde dem Berufungswerber zur Stellungnahme übermittelt. Mit Schreiben vom 09.06.2015 geben Karl und Gertrud Bitschnau vertreten durch Piccolruaz & Müller, Anwaltspartnerschaft 6700 Bludenz, folgende Stellungnahme ab:

Der bautechnische Amtssachverständige führt in seinem Gutachten aus, dass zwei alternative bautechnische Varianten möglich sind. Das Gutachten beantwortet aber wichtige entscheidungswesentliche Fragen nicht. Es bestehen sowohl zu Variante 1, als auch zu Variante 2 nach wie vor Unklarheiten. Der bautechnische Amtssachverständige ist daher zu ersuchen, nachstehende Fragen zu beantworten:

- 1) *Es stellt sich insbesondere die Frage, ob das nunmehr eingeholte bautechnische Amtssachverständigengutachten den seinerzeitigen Tatsachen entspricht. Es sind in diesem Zusammenhang nachstehende Fragen vom Amtssachverständigen zu beantworten:*
- *Wäre ein Sachverständigengutachten, das vor der Bauführung im Jahre 2011 erstellt worden wäre, zum gleichen Ergebnis gelangt? Hätten sich seinerzeit, also vor der Bauführung, weitere alternative Varianten ergeben?*
 - *Welche Alternativvarianten wären das gewesen?*
 - *Der Gutachter hat die Situation nicht ex post, sondern ex ante zu beurteilen. Wie würde eine ex ante Betrachtung zu einem anderen Ergebnis führen?*

- 2) *Variante 2 – gesamter Dachstuhl erneuern:
Der bautechnische Amtssachverständige führt aus, dass es technisch möglich gewesen wäre, die Dachkonstruktion so auszuführen, dass die Dachflächen Oberkanten bei selbiger Eindeckung der Dächer eine durchgehende Dachfläche gebildet hätten. Die Zusatzkosten für diese Variante hätten sich auf ca. € 3.000,00 belaufen.*

Die Antragsteller, die Familie Dönz, wussten im Zeitpunkt der Renovierung des Schlafzimmers, das sich direkt unter dem Dach befindet, dass die Sanierung des Daches ansteht. Sie hätten nicht Umbauarbeiten des Schlafzimmers, die Mehrkosten für eine mögliche Alternativvariante der Dachstuhlisanierung verursachten, durchführen sollen. Mehrkosten aus diesem ungeschickten Verhalten gehen zu ihren Lasten.

Nachstehende Fragen mögen in diesem Zusammenhang vom Amtssachverständigen beantwortet werden:

- *Ist die gesamte Zimmerdecke am Dachgebälk befestigt? Ist die Schlafzimmerdecke nicht vielmehr an einem einzelnen Dachbalken befestigt?*
 - *Hätte es im Zeitpunkt der Umbauarbeiten des Schlafzimmers nicht bekannt sein müssen, dass das Dach saniert werden sollte? War dieser Umstand schwer zu erkennen? Wäre es in diesem Fall günstiger und einfacher gewesen, zuerst das Dach (im Sinne der Variante 2) zu reparieren und anschließend das Schlafzimmer? Wäre eine neue Deckenverkleidung des Schlafzimmers inklusive Balkenlage und Sichtverkleidung dann notwendig gewesen? Wäre in diesem Fall der Betrag von € 2.000,00 aus den Mehrkosten zu streichen?*
 - *Ist die Erhöhung des Daches (im Verhältnis zum Dach der Familie Bitschnau) im Endeffekt auf die Sanierung des Schlafzimmers zurückzuführen? Hätte das Schlafzimmer derart umgebaut werden können, dass keine Erhöhung des Daches (im Verhältnis zum Dach der Familie Bitschnau) notwendig gewesen wäre?*
 - *Es ist davon auszugehen, dass die Preise 2011 nicht mit denen von 2015 vergleichbar sind. Der Sachverständige möge die Preissteigerung berücksichtigen und herausrechnen. Was hätte die Alternativvariante im Jahre 2011 gekostet?*
- 3) *Dem Amtssachverständigen möge aufgetragen werden, die Rechnungen der Fa. Neyer aus dem Jahre 2011 vorzulegen und an die Rechtsvertreter von Karl und Gertrud Bitschnau zu übermitteln, damit anhand dieser Rechnungen allenfalls weitere Fragen gestellt werden können.*
- 4) *Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Frage der Wirtschaftlichkeit nicht vom bautechnischen Amtssachverständigen zu klären ist. Hierbei handelt es sich jedenfalls um eine Rechtsfrage. Bei einer Gesamtbetrachtung der Angelegenheit ist jedenfalls davon auszugehen, dass Mehrkosten von nur € 3.000,00, sofern sich diese überhaupt auf € 3.000,00, belaufen zur Wahrung der Bestimmungen des Vorarlberger Baugesetzes nicht als unverhältnismäßig angesehen werden können.*

Die in der Stellungnahme von Karl und Gertrud Bitschnau vom 09.06.2015 zum Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen aufgeworfenen Fragen wurden vom Sachverständigen mit Schreiben vom 10.06.2015 wie folgt beantwortet.

Stellungnahme vom hochbautechnischen Amtssachverständigen, Ing. Martin Schatzmann, MSc vom 10.06.2015:

Zu 1.)

Wäre ein Sachverständigengutachten, das vor der Bauführung im Jahre 2011 erstellt worden wäre, zum gleichen Ergebnis gelangt? Antwort: Ja.

Hätten sich seinerzeit, also vor der Bauführung, weitere alternative Varianten ergeben? Antwort: Nein, alle ersichtlichen Varianten wurden dargestellt (Ausschiftung, Teilsanierung, Gesamtsanierung).

Welche Alternativvarianten wären das gewesen?

Antwort: Im Sinne der oben angeführten Antwort gäbe es keine weiteren Alternativvarianten.

Der Gutachter hat die Situation nicht ex post, sondern ex ante zu beurteilen. Wie würde eine ex ante Betrachtung zu einem anderen Ergebnis führen?

Antwort: Aus der Sicht des Gutachters wurde eine ex ante Betrachtung durchgeführt. Dies ist aus der Beschreibung der Variante 1 ersichtlich.

Zu 2.)

Variante 2 – gesamter Dachstuhl erneuern:

Ist die gesamte Zimmerdecke am Dachgebälk befestigt? Ist die Schlafzimmerdecke nicht vielmehr an einem einzelnen Dachbalken befestigt?

Antwort: Nein. Die Zimmerdecke ist, unter anderem, an einer Deckenkonstruktion befestigt dessen Hauptteil die erhaltene Pfette, ein Bestandteil des Dachgebälks, bildet.

Hätte es im Zeitpunkt der Umbauarbeiten des Schlafzimmers nicht bekannt sein müssen, dass das Dach saniert werden sollte? War dieser Umstand schwer zu erkennen? Wäre es in diesem Fall günstiger und einfacher gewesen, zuerst das Dach (im Sinne der Variante 2) zu reparieren und anschließend das Schlafzimmer? Wäre eine neue Deckenverkleidung des Schlafzimmers inklusive Balkenlage und Sichtverkleidung dann notwendig gewesen? Wäre in diesem Fall der Betrag von € 2.000,00 aus den Mehrkosten zu streichen?

Antwort: Der ursprüngliche Zustand des Schlafzimmers und der Wissenstand der Eigentümer zum damaligen Zeitpunkt kann vom Gutachter nicht bewertet werden. Das Sanierungsmaß des Daches wurde offensichtlich gemeinsam mit dem Zimmermann erhoben.

Wie in Variante 2 beschrieben, ist diese deutlich aufwändiger und teurer als die ausgeführte Variante. Die Notwendigkeit der Maßnahme ist beschrieben.

Der Betrag von € 2.000,- kann nicht aus den Mehrkosten gestrichen werden. Es wären die davor entstanden Eigenleistungen an der Deckenverkleidung der Eigentümer entfallen. Diese liegen, abgeleitet aus der Kostenschätzung, unter € 1.000,-.

Ist die Erhöhung des Daches (im Verhältnis zum Dach der Familie Bitschnau) im Endeffekt auf die Sanierung des Schlafzimmers zurückzuführen?

Antwort: Nein, sondern auf die Qualität des bestehenden Dachstuhles. Vor allem in Bezug auf die statische Tragfähigkeit.

Hätte das Schlafzimmer derart umgebaut werden können, dass keine Erhöhung des Daches (im Verhältnis zum Dach der Familie Bitschnau) notwendig gewesen wäre?

Antwort: Dies wird durch die Variante 2 erläutert.

Es ist davon auszugehen, dass die Preise 2011 nicht mit denen von 2015 vergleichbar sind. Der Sachverständige möge die Preissteigerung berücksichtigen und herausrechnen. Was hätte die Alternativvariante im Jahre 2011 gekostet?

Antwort: Für die Erstellung des Gutachtens wurde die Kostenbasis von 2011 verwendet. Es sind somit vergleichbare Kosten im Gutachten angeführt.

Zu 3.)

Rechnungen der Fa.Neyer aus dem Jahre 2011

Diese Rechnung wird hiermit der Bauverwaltung Montafon als Beilage übermittelt.

Zu 4.)

Beurteilung der Wirtschaftlichkeit

Wer die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit durchzuführen hat ist durch die Behörde zu klären.

Die entscheidende Behörde hat erwogen:

Gemäß § 28 Abs. 2 des Baugesetzes, LGBl. Nr. 52/2001 i.d.g.F. (BauG), ist die Baubewilligung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften entspricht und auch sonst öffentliche Interessen, besonders solche (u.a.) der Sicherheit, der Gesundheit und des Denkmalschutzes, nicht entgegenstehen.

Gemäß § 7 Abs. 1 lit. b BauG kann die Behörde Ausnahmen von den Vorschriften des § 5 Abs. 1 bis 6 sowie des § 6 Abs. 1 bis 3 zulassen (Abstandsnachsicht), wenn die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden und überdies ohne Abstandsnachsicht eine zweckmäßige Bebauung, z.B. wegen der besonderen Lage oder Form des Baugrundstückes, nicht möglich wäre.

Es entspricht den Kriterien einer zweckmäßigen Bebauung, eine Abstandsnachsicht gemäß § 7 Abs. 1 lit. b BauG zu dem Zweck zu erteilen, einen seit langem bestehenden und als konsentiert geltenden Gebäudeteil im Zuge eines bewilligungspflichtigen Umbaus weiter verwenden zu können, sofern dadurch der Abstand nicht weiter verringert wird. (siehe Erkenntnis des VwGH vom 21.02.2014, GZ 2012/06/0209 bzw vgl. hg. Erkenntnis vom 15. April 2010, Zl. 2006/06/0152, mwN).

Aus dem Gutachten des Amtssachverständigen für Raumplanung und Baugestaltung ergibt sich, dass Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden.

Aus dem ergänzend eingeholten Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 27. April 2015 ergibt sich, dass eine alternative Ausführung der Dachsanierung durch Anheben und Ausschiften der bestehenden Dachpfetten (Variante 1) aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustandes und den Angaben von Zimmermeister Neyer über den von ihm 2011 vorgefundenen Bauzustand technisch nicht möglich war. Und selbst wenn das Dach durch Anheben und Ausschiften hätte ausgerichtet werden können, hätten die bestehenden Pfetten trotzdem für die Übernahme der statischen Lasten aufgedoppelt werden müssen. Dies hätte ebenfalls zu einer Erhöhung des Daches geführt.

Weiters kommt der Sachverständige zu dem Schluss, dass es 2011 technisch machbar gewesen wäre, die Dachkonstruktion so auszuführen, dass die Dachflächenoberkanten bei selbiger Eindeckung der Dächer eine durchgehende Dachfläche gebildet hätten. Diese Ausführungsvariante (Variante 2) wäre jedoch aus Sicht des Sachverständigen extrem aufwendig gewesen, da sich die Mehrkosten für diese Ausführung gegenüber der tatsächlich ausgeführten Sanierung auf netto € 3.056 belaufen hätten. Gemäß der Rechnung Nr 1204

der Neyer Holzbau GmbH, Bludenz, vom 27.06.2011 beliefen sich die Kosten für die Zimmermannsarbeiten auf netto € 6.909.-. Somit hätten die dargestellten Zusatzkosten von 3.056,00 rd. 44% der Gesamtkosten für die Zimmermannsarbeiten betragen.

Die in der Stellungnahme des Berufungswerbers vom 09. Juni 2015 zum Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 27. April 2015 aufgeworfenen Fragen wurden mit der Fragebeantwortung des Sachverständigen vom 10. Juni 2015 aus Sicht der entscheidenden Behörde hinreichend beantwortet.

Der Schlussfolgerung des Sachverständigen, dass die Dachsanierung durch Erneuerung des gesamten Dachstuhls einschließlich aller Pfetten (Variante 2) nicht wirtschaftlich durchführbar gewesen wäre, kann sich die entscheidende Behörde anschließen, und es ist aufgrund des Vorliegens einer Bauparzelle, die lediglich die Abmessungen des Gebäudes selbst umfasst, eine zweckmäßige Dachsanierung im Hinblick auf die vorliegenden Gutachten der Amtssachverständigen ohne Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht möglich.

Interessen der Sicherheit und Gesundheit werden durch das Erteilen einer Abstandsnachsicht für das gegenständliche Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Der erstinstanzlichen Behörde kann daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie eine Abstandsnachsicht gemäß § 7 Abs. 1 lit. b BauG erteilt hat (vgl. Erkenntnis LVwG-318-011/R15-2015 vom 12. Mai 2015).

Aus Sicht der Behörde liegen aufgrund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens, vor allem aufgrund der vorliegenden Gutachten, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abstandsnachsicht gemäß § 7 Abs. 1 lit. b BauG vor.

Im Übrigen steht das Bauvorhaben den in § 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) genannten Raumplanungszielen nicht entgegen, und es entstehen keine zusätzlichen Gefahren oder Belästigungen für die Einwohner.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

6. Initiative zum Ausbau des Glasfasernetzes in der Gemeinde Vandans

Immer wieder, so der Bürgermeister in seiner Einleitung, gebe es im Amt Anfragen, was den weiteren Ausbau des Glasfasernetzes betreffe. Weil er selber zum weiteren Ausbau der Breitband-Infrastruktur keine Auskunft geben können, habe er mit der Montafonerbahn AG, dem Amt der Vorarlberger Landesregierung sowie mit der Mobilkom Austria Kontakt aufgenommen. Von der Montafonerbahn AG, die hier als regionaler Anbieter fungiere, habe er die Auskunft erhalten, dass es in der Gemeinde Vandans einen sehr guten Ausbau des Glasfasernetzes gebe. Auch was die Tarifgestaltung betreffe, könne die Montafonerbahn AG mit den vergleichbaren Anbietern mithalten. Ähnliches habe er beim Amt der Vorarlberger Landesregierung erfahren. Auch dort habe man auf einen bereits sehr guten Ausbau der Breitband-Infrastruktur in der Gemeinde Vandans verwiesen. Dort habe er außerdem Auskünfte erhalten, was die Gewährung von Fördermitteln betrifft. Hier müsse nämlich zwischen Landes- und Bundesmitteln unterschieden werden. Aus der Sicht des Landes zähle die Gemeinde Vandans jedenfalls nicht mehr zum Fördergebiet, weil es bereits einen sehr guten Ausbau gebe. Fördermittel vom Bund könne ohnehin nicht die Gemeinde beantragen, sondern müsse vom jeweiligen Interessenten beantragt werden. Auch vom Kundendienst der Mobilkom Austria habe es die Auskunft gegeben, dass es in der Gemeinde Vandans bereits eine optimale Versorgung mit dem 3G-Netz gebe.

Nach Aussage von Stefan Jochum stellt sich die Internetversorgung in der Gemeinde Vandans alles andere als optimal dar. Seiner Meinung nach gehe es nicht um diesen von

der Mobilkom Austria angesprochenen Ausbau des 3G-Netzes, sondern um Festnetz-Internet. Außerdem, so sein Empfinden, müsse ein beabsichtigter Ausbau des Breitband-Internetnetzes nicht mit dem Kundendienst, sondern mit der Direktion von A1 besprochen werden. Am meisten Erfolg sehe er im gleichzeitigen Auftreten mehrerer Gemeinden bzw. der Regionalplanungsgemeinschaft (Stand Montafon).

Seit dem letzten Jahr, so ein Hinweis von Jürgen Atzmüller, gebe es bereits einen zusätzlichen Ausbau des Glasfasernetzes.

Ing. Stefan Steiniger bemängelt, dass der Anbieter „Mobilkom Austria“ nicht die vielfach gewünschten Leistungen erbringen könne. Zum bestehenden Angebot der Montafonerbahn AG könne er nicht allzu viel sagen. Seiner Meinung nach, sei deren Angebot relativ kostenintensiv.

Alle Anwesenden sprechen sich abschließend dafür aus, den weiteren Ausbau der Breitband-Infrastruktur im ländlichen Raum innerhalb des Standes Montafon zu thematisieren. Am meisten Druck auf die diversen Anbieter könne vermutlich dann ausgeübt werden, wenn von mehreren Gemeinden oder einer ganzen Talschaft die Forderung nach weiterem Ausbau des Glasfasernetzes erhoben wird.

7. Berichte und Allfälliges

Der Bürgermeister berichtet, dass

- die Gemeinden des äußeren Montafons sich für die Erarbeitung eines gemeindeübergreifenden Spiel- und Freiraumkonzeptes ausgesprochen haben. Pro Gemeinde müsse dafür mit Kosten in der Größenordnung von rund 10.000,00 Euro gerechnet werden. Das Land Vorarlberg leiste dazu einen Kostenbeitrag in Höhe von 70 %. Im Rahmen dieses Spiel- und Freiraumkonzeptes soll auch das Vorhaben „Errichtung eines Skaterplatzes“ einer Lösung zugeführt werden.
- es immer wieder zu Beschwerden gekommen sei, was die Tarifgestaltung der Musikschule Montafon anlange. Eine landesweite Umfrage habe ergeben, dass die Musikschule Montafon mit ihren Tarifen an erster Stelle liege und österreichweit an zweiter Stelle. Innerhalb der Musikschulgemeinden habe man sich deshalb dafür ausgesprochen, die Tarife für das kommende Schuljahr nicht zu erhöhen.
- die Österreichische Bergrettung, Ortsstelle Vandans/St.Anton, eine neue Fußgängerbrücke über den Rellsbach errichtet habe. Die Brücke selber sei von Johannes Stoiser im Rahmen einer Projektarbeit geplant worden. Ab sofort gebe es also wieder die Möglichkeit, den Rellsbach im Bereich „Langer Zug“ zu queren.
- heute in einer Presseaussendung im Radio, Fernsehen sowie im Internet einzelne Vorarlberger Gemeinden im Hinblick auf die Anschaffung von Feuerwehrfahrzeugen stark kritisiert worden seien. Der Vorwurf selber hat insbesondere darin bestanden, dass die Aufträge nicht an den Billigstbieter erteilt worden sind. Diese Berichterstattung sei nicht nur unsachlich sondern entspreche auch nicht den Tatsachen. Alle Aufträge seien im Einklang mit dem Vergabegesetz und in enger Zusammenarbeit mit dem Umweltverband erteilt worden. An der Richtigkeit dieser Vorgangsweise gebe es nicht den geringsten Zweifel.
- er heute nochmals zum Thema „Ferienbetreuung für Volksschulkinder“ eine Klarstellung treffen wolle. Richtig sei, dass es sowohl im Aktivpark Montafon als auch in der Gemeinde Gaschurn ein Betreuungsangebot gebe. Dabei handle es sich um zwei getrennte Angebote von der Montafon Tourismus GmbH. Wer sich für eine Annahme des

Angebotes im Aktivpark Montafon entscheide, könne das Kind in Schruns abgeben und dieses auch dort wieder abholen. Wer das Angebot in der Gemeinde Gaschurn in Anspruch nehme, müsse das Kind dort abgeben und auch dort wieder abholen. Alle anderen Behauptungen seien nicht richtig.

Unter Punkt „**Allfälliges**“ ergeben sich folgende Wortmeldungen:

Markus Pfefferkorn: Am kommenden Sonntag, dem 21. Juni 2015, findet um 09.30 Uhr die Patroziniums Feier in der Pfarrkirche statt. Der Gottesdienst wird vom Kirchenchor gestaltet. Im Anschluss daran spielt die Harmoniemusik zum Frühschoppen auf. Für die Bewirtung der Veranstaltung zeichnen einige Vandanser Ortsvereine verantwortlich. Es würde mich freuen, wenn auch die Mitglieder der Gemeindevertretung zahlreich an diesem Fest teilnehmen würden.

Vbgm. Michael Zimmermann: Am vergangenen Samstag wurde der Aufstieg der 1. Kampfmannschaft des Sport-Club Montafon Vandans von der 5. in die 4. Landesklasse gefeiert. Im Namen der Gemeinde Vandans habe ich den Spielern und Funktionären des SCM Vandans gratuliert und diesen ein kleines Präsent überreicht.

Antwort des Bürgermeister: In diesem Zusammenhang erscheint es mir wichtig, den Verantwortlichen des SCM Vandans auch für deren Einsatz und deren Engagement im Rahmen der diesjährigen „Alpin Trophy“ herzlich zu danken. Die Veranstaltung war vorbildlich organisiert und damit beste Werbung für den Fußballsport.

Hubert Thomma: Meiner Meinung nach sollten im Bereich der Dorfstraße weitere Fußgängerübergänge (Zebrastreifen) geschaffen werden. So zum Beispiel im Bereich der Kreuzung Rellstalstraße/Schwimmbadstraße sowie im Bereich der Kreuzung Landesstraße/Josef-Henrichstraße/Sportplatzweg. Diese Kreuzungsbereiche werden von Fußgängern stark frequentiert.

Antwort des Bürgermeisters: Diese Begehren sind nicht neu. Schon mehrmals wurde die Errichtung weiterer Fußgängerübergänge im Bereich der Dorfstraße beantragt. Bis dato sind diese Anträge von der Behörde (Bezirkshauptmannschaft Bludenz) mit einem Verweis auf das zu geringe Verkehrsaufkommen abgelehnt worden.

Hubert Thomma: Im Nahbereich des Schulzentrums Montafon und auch beim oberen Parkplatz der Rätikonhalle gibt es keinen ausgewiesenen Parkplatz für Behinderte. Meiner Meinung nach wäre es gut, wenn hier Abhilfe geschaffen würde.

Antwort des Bürgermeisters: Das Fehlen solcher ausgewiesenen Parkplätze für Behinderte ist wirklich ein Manko. Ich greife diese Anregung gerne auf und werde mich dafür einsetzen, dass in den besagten Bereichen solche Parkplätze geschaffen werden. Die Parksituation beim Schulzentrum Montafon ist generell unbefriedigend. Vor allem ist nicht zu verstehen, dass das im Schulzentrum Montafon tätige Personal nicht die Parkplätze oberhalb der Rätikonhalle in Anspruch nimmt, sondern ausschließlich jene im Bereich der „Anton-Bitschnau-Straße“.

Hubert Thomma: Ich würde es begrüßen, wenn es in Zentrumsnähe mehr Ruhebänke geben würde. Insbesondere fehlt mir eine solche im Bereich des Heitersheimerplatzes.

Antwort des Bürgermeisters: Meiner Meinung nach gibt es entlang der Fuß- und Wanderwege ausreichend Ruhebänke. Im Bereich des Heitersheimerplatzes fehlt eine solche tatsächlich. Die Aufstellung einer solchen werde ich prüfen.

Hubert Thomma: Die Bahnverlängerung bis nach St. Gallenkirch wäre für die ganze Talschaft von Vorteil. Meiner Meinung nach würden alle Gemeinden der Talschaft von einer Verlängerung der Montafonerbahn profitieren. Ganz besondere Vorteile würde ich in der direkten Anbindung der diversen Freizeitanlagen (Aktivpark, Tennisplatz, Seilbahn-Talstation,...) an die neue Trasse der Montafonerbahn sehen. Im Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel liegt unsere Zukunft.

Antwort des Bürgermeisters: Am kommenden Montag gibt es im Stand Montafon einen ganztägigen Workshop, der dieser Thematik gewidmet ist. Mit Ausnahme der Marktgemeinde Schruns gibt es aus allen Gemeinden der Talschaft positive Signale zur geplanten Verlängerung der Montafonerbahn. Von großer Bedeutung ist im Augenblick, wie sich die Marktgemeinde Schruns zu diesem Vorhaben stellt. Eine klare Positionierung der Marktgemeinde Schruns ist daher von größter Bedeutung.

Walter Stampfer: Die Liste „Gemeinsam für Vandans“ hat sich in der Wahlauseinandersetzung unter anderem für eine Zertifizierung der Gemeinde Vandans als „E5 Gemeinde“ ausgesprochen. Sind in dieser Richtung schon konkrete Schritte gesetzt worden?

Antwort des Bürgermeisters: Die Zertifizierung zur „E5 Gemeinde“ wird nur Schritt für Schritt gelingen und ist daher als mittel- und langfristiges Projekt zu sehen. Konkrete Initiativen hat es bis dato aber noch keine gegeben.

Walter Stampfer: Diverse Forststraßen befinden sich in einem äußerst schlechten Zustand. Vor allem fehlen teilweise Wasserablafrinnen bzw. werden bestehende Rinnen nicht gereinigt. Meiner Meinung nach sollte der Pflege dieser Rinnen Augenmerk geschenkt werden. Besonders eklatant ist die Situation im Bereich des Radweges von Schandang nach Matschwitz.

Antwort des Bürgermeisters: Nicht für alle Forststraßen liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinde Vandans. Dort, wo die Zuständigkeit bei der Gemeinde Vandans liegt, trachten wir natürlich auf die regelmäßige Räumung dieser Wasserablafrinnen. Mit dem derzeit im Gemeindebauhof tätigen Personal können wir oftmals nur das Allernotwendigste erledigen. Dass der Einbau möglichst vieler Wasserablafrinnen von Vorteil ist, wird nicht bestritten.

Walter Stampfer: Die Brücke sowie das Brückengeländer der „Rellsbachbrücke“ ist in einem sehr schlechten Zustand. Bis wann kann damit gerechnet werden, dass seitens der Gemeinde etwas unternommen wird? Durch die vorhandene Gewichtsbeschränkung von 7,5 Tonnen können keine Schwerfahrzeuge (Müllentsorgungsfahrzeug, Tankwagen, etc.) in den dortigen Bereich zufahren.

Antwort des Bürgermeisters: Meiner Meinung nach gibt es bei der dortigen Brücke über den Rellsbach eine 7 to Beschränkung. Dass das Brückengeländer sich in einem schlechten Zustand befindet, ist mir neu. Tatsache ist, dass dieses in die Jahre gekommen ist und einen desolaten Eindruck erweckt. Die statische Sicherheit der Brücke wird alle paar Jahre überprüft. In diesem Zusammenhang auch die Qualität des Brückengeländers. Ungeachtet dessen werde ich die Mitarbeiter des Gemeindebauhofes anweisen, die Qualität des bestehenden Brückengeländers zu überprüfen. Für die Neuerrichtung einer Brücke über den Rellsbach fehlen im Augenblick die dafür erforderlichen finanziellen Mittel.

Markus Pfefferkorn: Sandra Kraft hat mich angesprochen. Bei starkem Niederschlag komme es im Bereich des Gemsleweges immer wieder zu Überflutungen, weil es zu wenig Regeneinlaufschächte gebe. Sie bitte um eine Überprüfung der dortigen Situation.

Antwort des Bürgermeisters: Mir ist mitgeteilt worden, dass sich Frau Sandra Kraft im „Bürgerforum“ zu diesem vermeintlichen Missstand geäußert haben soll. Ich selber vermute, dass dieses Anliegen direkt an mich herangetragen worden ist. Ich werde mir die

Situation vor Ort ansehen und allenfalls den Bauausschuss mit der Erarbeitung einer Empfehlung beauftragen.

Alexander Zimmermann: Was kann ein „Privater“ unternehmen, wenn auf öffentlichen Straßen immer wieder so geparkt wird, dass ein Vorbeifahren nur erschwert möglich ist?

Antwort des Bürgermeisters: Wenn es wiederholt zu solch illegalem Parken kommt, soll das im Gemeindeamt gemeldet werden. Ich werde dann eine entsprechende Meldung an die Polizeiinspektion machen.

Armin Wachter: Was die heute bereits angesprochene Verlängerung der Montafonerbahn in das hintere Montafon anlangt, so kann ich nur sagen, dass die Begrädigung im Bereich Lorüns 7 Jahre gedauert hat. Ich kann mir also nicht vorstellen, dass diese Verlängerung in nächster Zeit verwirklicht wird.

Armin Wachter: Gibt es schon ein Projekt zur Sanierung des Fußweges von der Alpe Platzis zum Alpengasthof Rellstal?

Antwort des Bürgermeisters: Wenn ich mich richtig erinnere, ist im Zusammenhang mit der Genehmigung des neuen Rellskraftwerkes ein solcher Wunsch an die Vorarlberger Illwerke AG herangetragen worden. Ich kann im Augenblick nicht genau sagen, von wem dieser Wunsch geäußert worden ist. Tatsache ist, dass am besagten Wanderweg noch keine Sanierungsmaßnahmen in Angriff genommen worden sind.

Walter Stampfer: Mir ist zu Ohren gekommen, dass vom „Haus Enzian“ in der Parzelle Innerbach eine direkte Zufahrtsmöglichkeit in den Ortsteil Zwischenbach geschaffen werden soll. Gibt es dazu schon konkrete Pläne?

Antwort des Bürgermeisters: Mir ist bis zum heutigen Tage nichts bekannt, dass irgendjemand solche Überlegungen anstellt. Aus Sicht der Gemeinde kann ich derartige Überlegungen in Abrede stellen.

8. Entscheidung zur Berufung von Herrn Herbert Vonbank, Vandans, Balzerstraße 20, vom 27. Februar 2014, gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 13. Februar 2014, Zl. V 131-9/02-2014

Kurz und bündig erinnert der Bürgermeister an die diesbezüglichen Beratungen in der letzten Sitzung der Gemeindevertretung. Damals habe sich die Gemeindevertretung mehrheitlich für eine Vertagung der Entscheidung ausgesprochen. Mehr wolle er in der gegenständlichen Causa aus Gründen der Befangenheit nicht sagen. Er übergebe deshalb den Vorsitz an seinen Stellvertreter Vbgm. Michael Zimmermann. Auf eigenen Wunsch verlässt der Bürgermeister sodann den Sitzungssaal.

Vbgm. Michael Zimmermann erläutert sodann den bisherigen Verfahrensgang in chronologischer Reihenfolge und zwar:

Herbert Vonbank, Balzerstraße 20, 6773 Vandans, hat mit Schreiben vom 18.12.2013 um die Erteilung der baupolizeilichen Bewilligung für die Anbringung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Wohnhauses Balzerstraße 20 angesucht.

Das Wohnhaus Balzerstraße 20 auf GST-NR 178/2, GB 90109 Vandans, besteht aus einem Längs- und einem Querbau mit Satteldach, und es soll diese Anlage auf den südseitigen 30% geneigten Dachflächen, dachparallel bzw. neigungsgleich, angebracht werden. Die gesamte Anlage umfasst 2 x 22 Stk. Module mit einer Fläche von je 1,32 m² (ergibt

eine Gesamtfläche 58,4 m²). Entgegen der ursprünglichen Baueingabe betragen nach einer Projektänderung die seitlichen Abstände (zweifacher Dachüberstand) nunmehr 36,8 cm, der First wird nicht überragt (Abstand vom First 23,1 cm) und beim Traufendetail ergibt sich auch ein Abstand von 9,7 cm.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Vandans vom 13.02.2014, Zl. V 131-9/02-2014, wurde die von Herbert Vonbank, Balzerstraße 20, 6773 Vandans, beantragte Baubewilligung für die Errichtung der Photovoltaikanlage gemäß § 28 Abs. 3 des Baugesetzes, LGBl.Nr. 52/2001 idgF, versagt.

Mit Eingabe vom 27.02.2014, eingelangt beim Gemeindeamt Vandans am 27.02.2014, hat Herbert Vonbank Berufung gegen diesen Bescheid eingebracht. Zu dieser Berufung gilt es heute eine Entscheidung zu treffen.

Es folgen eine Fülle von Wortmeldungen, wobei die Thematik insgesamt recht kontroversiell diskutiert worden ist. Auf Antrag von Vbgm. Michael Zimmermann sprechen 7 Mitglieder der Gemeindevertretung dafür aus, die Berufung von Herbert Vonbank abzuweisen. 16 Gemeindevertreter sprechen sich in der Folge dafür aus, der Berufung Folge zu geben und den erstinstanzlichen Bescheid dahingehend abzuändern, dass gemäß § 28 Abs. 2 des Baugesetzes (BauG.), LGBl.Nr. 52/2001 i.d.d.g.F., die beantragte Baubewilligung für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Wohnhauses Balzerstraße 20, 6773 Vandans, erteilt werden soll.

Jene Gemeindevertreter, die sich für das Stattgeben der Berufung ausgesprochen haben, haben erwogen:

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Vandans vom 13.02.2014, Zl. V 131-9/02-2014, wurde die von Herbert Vonbank beantragte baupolizeiliche Bewilligung für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des bestehenden Wohnhauses Balzerstraße 20 auf GST-NR 178/2, GB 90109 Vandans, versagt. Dieser Bescheid wurde Herbert Vonbank am 18.02.2014 nachweislich zugestellt.

Begründet wurde die Versagung der Baubewilligung damit, dass gemäß § 17 des Vorarlberger Baugesetzes (BauG) Bauwerke und sonstige Anlagen so angeordnet und hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Baustoffen so gestaltet sein müssen, dass sie sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen oder auf eine andere Art der Umgebung gerecht werden. Zur Beurteilung bzw. Gewährleistung, dass Solaranlagen den Anforderungen des § 17 BauG entsprechen, seien Richtlinien zur Gestaltung von Solaranlagen im Gemeindegebiet Vandans, wie auch in den anderen Gemeinden der Talschaft Montafon, erarbeitet worden. Mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Vandans vom 18.10.2012 sei dem Gestaltungsbeirat empfohlen worden, Solaranlagen entsprechend den Richtlinien zur Gestaltung von Solaranlagen zu beurteilen bzw. sei der Baubehörde empfohlen worden, Solaranlagen ausschließlich auf Grundlage dieser Richtlinie zu genehmigen. Der Bauwerber sei darüber auch informiert worden. Bei einem Ortsaugenschein am 30.12.2013 habe der Bürgermeister der Gemeinde Vandans festgestellt, dass mit der Errichtung der Photovoltaikanlage ohne baupolizeiliche Bewilligung bereits begonnen worden sei. Daraufhin sei mit Bescheid vom 30.12.2013 die Einstellung der Bauarbeiten verfügt worden. Im Zuge des Ermittlungsverfahrens sei der Gestaltungsbeirat der Gemeinde Vandans um gutachterliche Stellungnahme im Hinblick auf die Bestimmungen des § 17 des Vorarlberger Baugesetzes (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes) ersucht worden. Nach dem mit Schreiben vom 09.02.2014 eingelangten Gutachten des Gestaltungsbeirates entspreche die Errichtung der gegenständlichen Solaranlage gemäß vorliegender Planskizze (Baueingabepläne) nicht der von der Gemeindevertretung beschlossenen Richtlinie. Sie sei damit schon im Hinblick auf die Einhaltung der Richtlinie baubehördlich nicht genehmigungsfähig. Um negative Beeinträchtigungen der Anlage auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, müssten gemäß der gutachterlichen Stellungnahme über die Festlegungen der geltenden Richtlinie hinaus Vorschreibungen getroffen werden. So

dürfte die Anlage nicht in den Bereich des Vordaches ragen. Unabhängig von der Einhaltung der Richtlinie zur Gestaltung von Solaranlagen stehe daher die gegenständliche Anlage gemäß gutachterlicher Stellungnahme dem § 17 des Vorarlberger Baugesetzes im Hinblick auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes entgegen. Somit seien die in § 28 Abs. 2 BauG. für eine Bewilligung genannten Voraussetzungen nicht gegeben.

In seiner Berufung vom 27.02.2014 führt Herbert Vonbank im Wesentlichen aus, dass sich die Versagung auf die diesbezügliche Richtlinie der Gemeinde Vandans vom 18.12.2012 stütze. Er habe sich bei einem Ziviltechniker über die rechtlichen Grundlagen erkundigt. Demnach seien Richtlinien alleine keine Rechtsgrundlage für ein Bauverfahren. Laut § 18 des Gemeindegesetzes sei die Rechtsgrundlage erst gegeben, wenn die Richtlinie als Verordnung beschlossen ist, ordnungsgemäß kundgemacht wurde (Amtstafel) und bei der Bezirkshauptmannschaft Bludenz angezeigt wurde. Nach Anfrage bei der Bezirkshauptmannschaft vom 25.02.2014 sei keine Anzeige erfolgt, weshalb die Richtlinie in einem Bauverfahren nicht rechtsverbindlich sei. Weiters halte er fest, dass die Anlage deshalb so dimensioniert und positioniert worden sei, um den investitions- und förderungsbedingten Wirkungsgrad zu erzielen. Inwieweit die minimale Unterschreitung des Sollabstandes von der Traufenkante eine Störung des „Orts- und Landschaftsbildes“ impliziere, wäre von entsprechenden Fachleuten abzuwägen. Weiters führe er an, dass eine allfällige Demontage, ein Umbau und Wiedermontage kostenmäßig in keinem Verhältnis zu einem minimalen optischen Nutzen stünde. Dass das gegenständliche Bauvorhaben – mit oder ohne sein Verschulden – nicht zufriedenstellend verlaufen ist, könne er nur bedauern und sich für eventuelle eigene Versäumnisse entschuldigen.

Die maßgeblichen Bestimmungen des Baugesetzes lauten wie folgt:

§ 17 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- (1) Bauwerke und sonstige Anlagen müssen so angeordnet und hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Baustoffen so gestaltet sein, dass sie sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen oder auf andere Art der Umgebung gerecht werden.*
- (2) Auf eine erhaltenswerte Charakteristik des Orts- oder Landschaftsteiles, dem das Bauwerk oder die sonstige Anlage zuzuordnen ist, sowie auf erhaltenswerte Sichtbeziehungen mit anderen Orts- oder Landschaftsteilen ist besonders Rücksicht zu nehmen. Die Charakteristik eines Ortsteiles ist jedenfalls dann erhaltenswert, wenn der Ortsteil durch kulturhistorisch oder architektonisch wertvolle Bauwerke geprägt ist.*
- ...
- (6) Ein Bauvorhaben, dem Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nach den Abs. 1 bis 3 entgegenstehen, ist nur zulässig, wenn eine Gegenüberstellung der sich aus der Durchführung des Bauvorhabens ergebenden Vorteile für das Gemeinwohl mit den entstehenden Nachteilen für das Orts- und Landschaftsbild ergibt, dass die Vorteile für das Gemeinwohl offenkundig überwiegen. Die Nachteile für das Orts- und Landschaftsbild sind jedenfalls soweit zu vermeiden, als dadurch die Erreichung der Vorteile für das Gemeinwohl nicht vereitelt wird.*

§ 28 Baubewilligung

- ...
- (2) Die Baubewilligung ist zu erteilen, wenn das Bauvorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften entspricht und auch sonst öffentliche Interessen, besonders solche der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Denkmalschutzes, der Energieeinsparung und des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs. 3 lit. a Raumplanungsgesetz), nicht entgegenstehen.*
- (3) Die Baubewilligung ist zu versagen, wenn die im Abs. 2 für eine Bewilligung genannten Voraussetzungen nicht gegeben sind und auch durch Befristungen, Auflagen oder Bedingungen gemäß § 29 nicht erfüllt werden können.*

Festgestellt wird, dass im angefochtenen Bescheid die Versagung der beantragten Baubewilligung damit begründet wurde, dass die Ausführung im Widerspruch zu der von der Gemeindevertretung beschlossenen Richtlinie steht. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die von der Gemeindevertretung Vandans beschlossenen Richtlinien keine Verordnung auf Grundlage des Baugesetzes oder Raumplanungsgesetzes (Bebauungsplan,) darstellen, sondern wie auch im angefochtenen Bescheid ausgeführt als Anleitung für die Bauverwaltung im Genehmigungsverfahren bzw. als Empfehlung an den Gestaltungsbeirat für die Beurteilung der Gestaltung von Solaranlagen zu verstehen sind.

Dieser Empfehlung kommt jedoch kein rechtlich bindender Charakter zu. Im gegenständlichen Verfahren ist daher die von der konkreten Solaranlage ausgehende Störung im Verhältnis zum Gesamteindruck des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. zuletzt etwa das hg. Erkenntnis vom 12. November 2012, Zl. 2011/06/0134) zu beurteilen, wobei es nicht darauf ankommt, ob die in Rede stehende Solaranlage den Gestaltungsvorgaben der Gemeinde in allen Punkten entspricht. Im vorliegenden Fall ist somit entscheidend, ob sich die Solaranlage im Sinne des § 17 Abs. 1 BauG in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung tritt, einfügt oder auf andere Art der Umgebung gerecht wird.

In der im angefochtenen Bescheid erwähnten Stellungnahme von DI Reinhard Falch, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, vom 09.02.2014 wird neben dem aufgezeigten Widerspruch zu der von der Gemeindevertretung beschlossenen Richtlinie zur Gestaltung von Solaranlagen lediglich festgestellt, dass diese auf dem Dach des bestehenden Gebäudes angesichts der Lage und der vergleichsweise geringen Gebäudehöhe zur Straße hin von der Straße aus gut einsehbar ist und damit das Orts- und Landschaftsbild prägt. Im Übrigen wird nur noch auf die in der Richtlinie enthaltenen allgemeinen Gestaltungsgrundsätze hinsichtlich der Mindestabstände vom Dachrand eingegangen, die als nicht ausreichend beurteilt werden, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes zu vermeiden, und es wird diese als ergänzungsbedürftig angesehen. Es sind dies allgemeine Bemerkungen, ohne dass dabei konkret auf das gegenständliche Bauvorhaben eingegangen wird.

Laut Aktenvermerk der Bauverwaltung Montafon vom 13.03.2014 über die am 12.03.2014 stattgefundene Besprechung mit DI Reinhard Falch sowie mit dem Amtssachverständigen für Raumplanung und Baugestaltung beim Amt der Vorarlberger Landesregierung hat letzterer zwar vermerkt, dass er üblicherweise keine Stellungnahmen gemäß § 17 BauG für Gemeinden abgibt - somit steht kein Amtssachverständiger zu Verfügung -, er habe jedoch zu verstehen gegeben, dass die gegenständliche Solaranlage das Orts- und Landschaftsbild nicht derart beeinträchtigt, dass diese aus seiner Sicht negativ zu beurteilen wäre. DI Reinhard Falch hat hinsichtlich seiner kritischen Stellungnahme vom 09.02.2014 bestätigt, dass er lediglich auf das Nichteinhalten der geltenden Gestaltungsrichtlinien für die Gestaltung von Solaranlagen hingewiesen habe. Darüber hinaus habe er in seiner Stellungnahme ausgeführt, dass die bestehenden Richtlinien überarbeitet werden müssten. So wäre in den Richtlinien u.a. zu ergänzen, dass die Solaranlagen, welche neigungsgleich auf den Satteldächern anzubringen sind, nicht in den Bereich der Vordächer hineinragen dürften.

Auch Arch. DI Anton Kuthan hat in der vom Bauwerber in Auftrag gegebenen gutachterlichen Stellungnahme vom 21.05.2014 kritisch Stellung zur Richtlinie der Gemeinde Vandans bezogen und dabei einige Unklarheiten aufgezeigt und vermerkt, dass die Terminologie stellenweise nicht den gesetzlichen Vorgaben entspreche.

Die Versagung der Baubewilligung im angefochtenen Bescheid basiert somit auf der Nichtberücksichtigung verschiedener in der generellen Empfehlung/Richtlinie der Gemeinde enthaltenen Vorgaben. Es ist jedoch nicht näher darauf eingegangen worden, ob bzw. inwiefern die gegenständliche Solaranlage im Sinne des § 17 BauG so angeordnet und gemäß Größe, Form, Farbe, Baustoff und Situierung so gestaltet ist, dass sie sich in die Um-

gebung, in der sie optisch in Erscheinung tritt, nicht einfügen oder auf andere Art der Umgebung nicht gerecht werden soll. Es wäre auch, gestützt auf ein Fachgutachten, nachvollziehbar darzulegen gewesen, inwieweit dem Ortsbild ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik (wenn auch nicht vollständiger Einheitlichkeit) eigen ist, woran zu messen ist, ob ein Bauvorhaben dieses Ortsbild erheblich beeinträchtigt, ob also ein der Bautradition entsprechender und eine kulturelle Einheit bildender Bestand gegeben ist.

Seitens der entscheidenden Behörde wird aufgrund der Umgebung, in der das Bauwerk in Erscheinung tritt, festgestellt, dass im gegenständlichen Fall nicht vom Vorliegen eines schutzwürdigen oder schutzbedürftigen Orts- und Landschaftsbildes auszugehen ist. Vielmehr ist bereits die erste Instanz davon ausgegangen, dass bei einer richtliniengemäßen Ausführung keine Bedenken gegen die Errichtung der Solaranlage bestehen. Es liegt lediglich die im Zentimeterbereich liegende Diskrepanz zu den Abstandsvorgaben in der Richtlinie vor, die zur Versagung zur Baubewilligung geführt hat, was jedoch am Gesamteindruck im Sinne des § 17 BauG praktisch nichts ändert. Auch ergeben sich nach Ansicht der entscheidenden Behörde keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die gegenständliche Solaranlage die Interessen des Landschaftsbild- oder Ortsbildschutzes nachteilig berührt werden oder der Gebietscharakter gestört wird, und es erscheint angesichts der bereits vorliegenden fachlichen Äußerungen auch entbehrlich, diesbezüglich ein weiteres Gutachten eines Sachverständigen einzuholen.

Im Übrigen steht das Bauvorhaben den in § 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) genannten Raumplanungszielen nicht entgegen, und es entstehen keine zusätzlichen Gefahren oder Belästigungen für die Einwohner, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, dankt der Bürgermeister allen für ihr Kommen sowie die sachliche und konstruktive Mitarbeit und schließt um 22.40 Uhr die Sitzung.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Eveline Breuß

Der Vorsitzende:

Burkhard Wachter, Bgm.