



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

*Auskunft:*  
Dipl.BW (FH) Susann Wenkel  
Tel: +43 (0)5556/ 724 35-311  
susann.wenkel@schruns.at

Schruns, 09. Juni 2017

Seite 1 von 6

Zl. 004-2/2017

### **Verhandlungsschrift**

über die am **Donnerstag, den 8. Juni 2017**, um **20.15 Uhr**, im Raum Montafon im 1. Obergeschoss des Hauses des Gastes stattgefundene **25. öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung Schruns**.

An der Sitzung nehmen teil als:

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

DI (FH) Jürgen Kuster MBA

#### **Gemeindevertreter:**

- Heike Ladurner-Strolz
- GR Norbert Haumer
- GR Bernhard Schrottenbaum
- Werner Ganahl
- DI (FH) Michael Gantner MSc
- GR Marion Wachter
- Tobias Kieber (20:20 Uhr)
- Peter Vergud
- Bettina Juen-Schmid
- Michael Fritz
- Martin Fussenegger

#### **Ersatzleute:**

- Richard Durig
- Ing. Michael Kieber
- Theresa Scheibenstock
- Raphael Mäser
- Rainer Gehrman
- Dr. Monika Vonier
- Thomas Zuderell
- Martin Jenny BSc
- Reinhard Winterhoff (ersten 5 Minuten bis Tobias Kieber erscheint, dann als Gasthörer)
- Mag. Christof van Dellen
- Rudi Bitschnau

- 
- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vizebgm.Mag. (FH) Günter Ratt MA | <input type="checkbox"/> Elisabeth Pögler BEd    |
| <input checked="" type="checkbox"/> GR Christian Fiel                | <input type="checkbox"/> Mag. Siegfried Neyer    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Alexander Nöckl                  | <input type="checkbox"/> Mag. Thomas Ettenberger |
| <input checked="" type="checkbox"/> GR Marcellin Tschugmell          | <input checked="" type="checkbox"/> Franz Oliva  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Werner Marent                    | <input type="checkbox"/> Ing. Gerhard Mangeng    |
| <input checked="" type="checkbox"/> DI Karoline Bertle               | <input type="checkbox"/> Martin Pögler BEd       |
| <input type="checkbox"/> Manuel Torghele                             | <input type="checkbox"/> Christine Geiger        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Franz Bitschnau                  | <input type="checkbox"/> Dietmar Tschohl         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stefan Simenowskyj               | <input type="checkbox"/> Erika Scheibenstock     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Felizitas Maklott                | <input type="checkbox"/> Heinz Auer              |
|  | <input type="checkbox"/> Markus Riedler          |

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

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

- RA Dr. Mandl, zu Top 1
- Felix Schädler und Peter Grath, Alpstein GmbH, zu Top 1

#### **Schriftführer:**

- Susann Wenkel



Entschuldigt abwesend: Werner Ganahl, MMag. Dr. Siegfried Marent, Mag. Martin Borger, Manuel Torghele

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt die anwesenden Mitglieder und Ersatzmitglieder der Gemeindevertretung 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. Veräußerung des Areals des Kurhotels: Abschluss eines Optionsvertrages bezüglich Grundstückserwerb und eines Vertrags nach § 38a RPG (privatwirtschaftliche Maßnahmen)
2. Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaft (PSG), Gewährung eines Gesellschafterdarlehens
3. Änderung des Flächenwidmungsplanes Schruns
  - a) Reg.Nr. 031-2/02-2017 Silvretta Montafon GmbH, Agrargemeinschaft Alpen-Genossenschaft Vorderkapell und Forstfonds des Standes Montafon: Ausweisung einer Sonderfläche für die Errichtung eines „Flyliners“ vom Kapell bis zum Kropfen gemäß Plan Nr. 031-2/02-2017/01, Beschlussfassung des Entwurfs
  - b) Reg.Nr 031-2/01-2017 Erhard Fischer, Schruns: Umwidmung des gesamten GST-NR 2831/5 (Restfläche) von FS Schipiste in BW sowie des GST-NR 2831/4 (Marktgemeinde Schruns) von FS Schipiste und BW in VF Straße gemäß Plan Nr. 031-2/01-2017/01
4. Genehmigung der Verhandlungsschrift über die 24. Sitzung der Gemeindevertretung vom 17.05.2017
5. Mitteilungen des Vorsitzenden
6. Allfälliges



Zu 1.

Seite 3 von 6

*Veräußerung des Areals des Kurhotels: Abschluss eines Optionsvertrages bezüglich Grundstückserwerb und eines Vertrags nach § 38a RPG (privatwirtschaftliche Maßnahmen)*

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende die Gäste RA Dr. Mandl, der mit der Vertragserrichtung seitens der Gemeinde beauftragt ist sowie GF Peter Grath und Felix Schädler von der Alpstein GmbH aus dem Allgäu. Grath und Schädler stellen sich kurz vor und erläutern, warum sie in Schruns ein Hotelprojekt verwirklichen möchten. Sie präsentieren ihr Geschäftsmodell, von dem bereits eines in Gaschurn umgesetzt und genau am heutigen Tag offiziell eröffnet wurde.

Alpstein möchte auf dem Kurhotel-Areal ein hochwertiges Beherbergungsprojekt im 4\*- bzw. 4\*S-Bereich bieten. Das Projekt umfasst neben Suiten und Doppelzimmern (insgesamt 180 Betten), die im Bedarfsfall zu einer Einheit für z.B. Familien zusammengelegt werden können, außerdem ein Restaurant, welches auch von der Öffentlichkeit genutzt werden kann sowie einen großzügigen Wellnessbereich und eine Tiefgarage. Das Objekt soll ganzjährig geöffnet sein. Das Investorenmodell sieht vor, dass die Wohneinheiten verkauft werden. Die Eigentümer stellen ihr Wohnungseigentum der Alpstein GmbH für gewerbliche Beherbergungszwecke zur Verfügung und dürfen selbst maximal 6 Wochen im Jahr eine Wohnung des Objektes nutzen.

Das gesamte Projekt soll in 2 Bauetappen realisiert werden, wobei in der ersten Etappe 25-30 Wohneinheiten, das öffentliche Restaurant, der Wellnessbereich und eine Tiefgarage umgesetzt werden. Im zweiten Bauabschnitt folgen dann weitere 20 Wohneinheiten sowie eine entsprechende Erweiterung der Tiefgarage, des Restaurants und des Wellnessbereichs.

Anschließend werden diverse Fragen beantwortet:

- die Optik des Objektes soll regional angepasst und authentisch sein. Es soll ein Gebäude sein, welches die Geschichte des Ortes erzählt. Allerdings ist man durch die Handschrift der Raumplanungsstelle durchaus eingeschränkt.
- Zielgruppe ist der aktive, moderne Gast mit einem gesicherten Einkommen. Durch die Möglichkeit der Zusammenlegung der Wohneinheiten entstehen attraktive Preise besonders für Familien.
- das Projekt wird Platz für ca. 30-40 Mitarbeiter bieten.
- eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen (neben Gäste- auch Mitarbeiterfahrzeuge) wird die BH im Bauverfahren prüfen.
- Gästetaxe oder Zweitwohnsitzabgabe: Die Wohnungseigentümer gelten aus Sicht der Gemeinde als klassische Gäste und sind somit gästetaxpflichtig.
- Wellnessbereich nicht für die Öffentlichkeit (sonst Qualitätsverlust für die Hotelgäste).
- Inbetriebnahme nach ca. 1 ½ Jahren Bauzeit. Anfängen würden sie gern im FJ 2018



Im Anschluss erläutert Dr. Mandl noch Einzelheiten zu den Verträgen, durch welche speziell eine Nutzung zu Ferienwohnzwecken (klassischer Zweitwohnsitz) unterbunden werden soll. Eine „Kalte-Betten-Kultur“ wird ausgeschlossen. Er beantwortet außerdem Fragen bzgl. Rückkaufklausel und Optionsverlängerung.

Grundsätzlich steht der Vertrag und es sind nur noch diverse Feinheiten zu klären:

- die Zufahrtssituation für Familie Borger – eventuell gemeinsame Zufahrt. Alpstein sieht einer Lösung positiv entgegen.
- ein öffentlicher Durchgang von der Außerlitzstraße zum Litzdamm, der als sehr sinnvoll gehalten wird, wird ebenfalls in die Überlegungen integriert werden.
- Promenadenstraße/Vorplatz sollte in Gestaltungsüberlegungen einbezogen werden

Der Abschluss eines Optionsvertrages bezüglich Grundstückserwerb und eines Vertrags nach § 38a RPG (privatwirtschaftliche Maßnahmen) mit der Alpstein GmbH wird einstimmig beschlossen.

Zu 2.

*Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaft (PSG), Gewährung eines Gesellschafterdarlehens*

Es geht um den Erwerb der Liegenschaften an der L188 von der Familie Auerbach. Der Beschluss über den Erwerb wurde bereits im letzten Jahr gefasst. Der Vorsitzende erläutert die Gegebenheiten, warum nun ein Gesellschafterdarlehen gewährt werden muss. Diese Gewährung eines Gesellschafterdarlehens wird einstimmig beschlossen.

Zu 3.

*Änderung des Flächenwidmungsplanes Schruns*

*a) Reg.Nr. 031-2/02-2017 Silvretta Montafon GmbH, Agrargemeinschaft Alpgenossenschaft Vorderkapell und Forstfonds des Standes Montafon: Ausweisung einer Sonderfläche für die Errichtung eines „Flyliners“ vom Kapell bis zum Kropfen gemäß Plan Nr. 031-2/02-2017/01, Beschlussfassung des Entwurfs*

GR Christian Fiel und Stefan Simenowskyj verlassen das Sitzungszimmer.

Reg.Nr. 031-2/02-2017: Die Eigentümer (Forstfonds des Standes Montafon, Silvretta Montafon GmbH, Agrargemeinschaft Alpgenossenschaft Vorderkapell) haben jeweils den Antrag auf Umwidmung der betreffenden Grundstücke im Hinblick auf die Errichtung eines Flyliners durch die Silvretta Montafon GmbH gestellt.



Diese Umwidmung ist im nicht besiedelten Bereich vorgesehen, weshalb die Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) nach dem Raumplanungsgesetz vorgesehen ist. Im Zuge des Verfahrens wurden seitens der Landesregierung entsprechende Stellungnahmen diverser Fachbereiche eingeholt. Nach Prüfung wurde gemäß Schreiben der Landesregierung vom 08.06.2017 festgestellt, dass durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Voraussetzung ist die Einhaltung der im naturschutzrechtlichen Verfahren vorgeschriebenen Auflagen.

Im Hinblick auf die Errichtung des Flyliners wird gem. § 29 RPG der vorliegende Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes nach Maßgabe der Plan-Nr. 031-2/02-2017/01 einstimmig (keine Gegenstimme) beschlossen.

*b) Reg.Nr 031-2/01-2017 Erhard Fischer, Schruns: Umwidmung des gesamten GST-NR 2831/5 (Restfläche) von FS Schipiste in BW sowie des GST-NR 2831/4 (Marktgemeinde Schruns) von FS Schipiste und BW in VF Straße gemäß Plan Nr. 031-2/01-2017/01*

GR Christian Fiel und Stefan Simenowskyj betreten wieder das Sitzungszimmer.

Reg.Nr. 031-2/01-2017: Über Antrag von Erhard Fischer wird gemäß § 23 Abs. 2 iVm § 14 Abs. 3 RPG idGF die Umwidmung einer Teilfläche des GST-NR 2831/5 (Restfläche) von derzeit FS Schipiste in Baufläche Wohngebiet sowie die Umwidmung des GST-NR 2831/4 (im Eigentum der Marktgemeinde Schruns) von FS Schipiste und BW in VF Straße nach Maßgabe des Plans-Nr. 031-2/01-2017/01 einstimmig beschlossen.

*Zu 4.*

*Genehmigung der Verhandlungsschrift über die 24. Sitzung der Gemeindevertretung vom 17.05.2017*

Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen die Verhandlungsschrift über die 24. Sitzung der Gemeindevertretung vom 17.05.2017 keine Einwendungen erhoben worden sind bzw. werden, und es wird diese einstimmig genehmigt.

*Zu 5.*

*Mitteilungen des Vorsitzenden*

Der Vorsitzende informiert, dass am kommenden Montag ein Gespräch mit der TUI AG stattfinden wird, um die Eckdaten zur Errichtung des unterschriftsreifen Bauvertrages als Basis für die geplante Errichtung der Hotelanlage beim Alpenbad



zu verhandeln. Richard Durig spricht im Zuge dessen darauf an, dass bei derartigen Verhandlungen Wert darauf gelegt werden sollte, dass vor allem die einheimischen Betriebe eine realistische Möglichkeit haben sollten, einen Auftrag zu erhalten.

Bezüglich Geländer am Litzdamm berichtet der Vorsitzende, dass der Prozess vom Radwegbeauftragten Peter Moosbrugger, Landesregierung Vbg. begleitet wird. Es ist vorgesehen, ein Geländer – ähnlich dem Negrelli-Geländer beim Bregenzer Hafen – anzubringen. Die bestehenden desolaten Betonsockel werden auf Grund hoher Sanierungskosten nicht mit verwendet werden.

*Zu. 6*

*Allfälliges*

GR Christian Fiel möchte sich an dieser Stelle – obwohl sie leider nicht anwesend ist – bei Angelika Vonbank für die sehr gute Zusammenarbeit bedanken.

Er führt außerdem an, dass es bedauerlicherweise derzeit auf dem Gelände beim Reitclub Montafon grauenhaft aussieht. Der Vorsitzende erklärt, dass das desolote Stallgebäude nach Kauf der Grundstücke sowieso abgerissen werden muss, da es vom Nachbarn keine Abstandsnachsicht geben wird usw.

Franz Oliva gibt noch Informationen zum im September angesetzten Gemeindevertretungsausflug. Anmeldetermin ist spätestens Ende Juli. Diejenigen, die wissen, dass sie mitgehen, bitte bei Franz Name, Adresse und Geburtsdatum bekannt geben (Info für das Hotel). Auf gültiges Reisedokument achten. Der Vorsitzende bedankt sich bei Franz Oliva für die bisherige Organisation.

Günter Ratt bedankt sich bei Richard Durig für sein Engagement mit der Fa. Alpstein. Der Vorsitzende schließt sich dem an.

Ende der Sitzung: 22:50 Uhr

Die Schriftführerin:

Der Vorsitzende: