



## Protokoll

über die am Freitag, den 07. Juli 2017 stattgefundene 27. Sitzung der Gemeindevertretung von Buch mit Beginn um 20.15 Uhr im Gemeindezentrum Buch.

Anwesend: Bgm. Franz Martin als Vorsitzender  
Vize-Bgm. Michel Stocklasa  
GR. Werner Böhler  
GV. Dietmar Ritter  
GV. Christian Tomasini  
GV. Gerhard Rhomberg  
GV. Erich Eberle  
GV. Ronald Eberle  
GV. Sabine Fink  
GV.EM. Siegfried Hopfner  
GV.EF. Mirjam Eberle  
GV.EM. Norbert Eberle

Entschuldigt: GV. Peter Steurer, GV. Ernestine Grießer, GV. Gottlieb Müller

Zuhörer: Markus Greber, Cornelia Kirchmair, Marcel Eberle

Schriftführerin: Sekretärin Carmen Feuerstein

### Folgende Tagesordnung war zu erledigen:

- 1) Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit;
- 2) Genehmigung des Protokolls der 26. Sitzung der Gemeindevertretung vom 30. Mai 2017;
- 3) Berichte des Vorsitzenden;
- 4) Anfragen der Zuhörer an den Bürgermeister, die Mitglieder des Gemeindevorstandes, sowie die Mitglieder der Gemeindevertretung;
- 5) Vergabe der Lieferung und Montage der „Medientechnik“ (Beamer, Beschallung usw.) für das Musikprobelokal und den Jugendraum;

- 6) Schaffung von Bauflächen für Einheimische „Rosas-Bühel“; Vorlage, Beratung und Beschlussfassung über die vorliegenden Unterlagen (aktualisierter Stand per 30.06.2017) zur Vergabe der Grundstücke;
  - Parzellierung der Grundstücke (aktualisierter Plan)
  - Vergaberichtlinien lt. Beschluss Gemeindevertretung
  - Bebauungsvorschriften
  - Erschließung
  - Straßenbau
  - Trink- und Löschwasserversorgung
  - Kanalerschließung
  - Tagwässer
  - Biomasse - Wärmenetz
- 7) Beratung über die weitere Vorgangsweise betreffend der von der Gemeinde beabsichtigten Umwidmung der Grundstücke 508/2 und 511/3 (Sägewerksareal);
- 8) Vorlage und Beratung über den vorliegenden Antrag um Widmung einer Teilfläche des Grundstückes 4/1, KG 91104 Buch (Gewerbliche Nachnutzung der Räumlichkeiten des ehemaligen Gasthofes Schneiderkopf);
- 9) Vorlage, Beratung und Beschlussfassung betreffend die Gebührenfestsetzung zur Nutzung von Gemeinderäumlichkeiten;
- 10) Beratung und Beschlussfassung über rechtliche Angelegenheiten;
  - 1) Mietvertrag Sennereigebäude (Höfling 64) zwischen der Molkereigenossenschaft und der Gemeinde Buch
  - 2) Pachtvertrag betreffend der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes 517/1 zwischen der Gemeinde Buch und dem Bewirtschafter;
- 11) Allfälliges und freie Aussprache;

### **TOP 1**

Der Vorsitzende eröffnet um 20.15 Uhr die 27. Sitzung der Gemeindevertretung von Buch, begrüßt alle Gemeindemandatäre und die anwesenden Zuhörer recht herzlich und stellt fest, dass die Beschlussfähigkeit gemäß § 43 des Vorarlberger Gemeindegesetzes (GG) gegeben ist. Weiters wird festgehalten, dass die Einladung mit angeschlossener Tagesordnung zur 27. Sitzung der Gemeindevertretung an alle Mandatäre zeitgerecht ergangen ist.

### **TOP 2**

Das in Schriftform vorliegende Protokoll der 26. Sitzung der Gemeindevertretung von Buch vom 30. Mai 2017 wird einstimmig genehmigt.

### **TOP 3**

Der Vorsitzende, sowie die Mitglieder des Gemeindevorstandes informieren die Gemeindevertretung über die aktuellen Geschehnisse in der Gemeindeverwaltung, sowie über die laufenden Tätigkeiten und berichten wie folgt:

- Wie bereits informiert soll bis zum Ende des laufenden Kalenderjahres die Weganlage der Güterweggenossenschaft Rohner-Moor (Obmann Christian Winder) gänzlich erneuert werden. Die von der Güterweggenossenschaft beauftragte Baufirma Steurer aus Riefensberg hat mit den Bauarbeiten bereits begonnen. Wie ohnehin vermutet ist die bestehende Wegtrasse unzureichend ausgekoffert. Teilweise besteht lediglich eine Schüttung in der Höhe von rund zwanzig Zentimetern. Somit ist aufgrund des aktuellen Wissensstandes davon auszugehen, dass die gesamte Weganlage (ca. 900 Meter Weglänge) neu ausgekoffert werden muss. Es ist beabsichtigt eine Kiesschüttung (Frostkoffer) mit 60 bis 70 Zentimetern Schütthöhe einzubringen. Zusätzlich wird ein Flies eingelegt. Die prognostizierten Gesamtkosten für den kompletten Straßenbau samt Asphaltierung und der Ausführung der erforderlichen Entwässerungsmaßnahmen liegen inkl. Mehrwertsteuer bei rund 400.000,00 Euro. Es ist geplant, diese anfallenden Kosten wie folgt zu bedecken:

a) Förderung durch Landesmittel:	70 % = 280.000,00 €
b) Förderung durch Gemeinde:	20 % = 80.000,00 €
c) Anteil aller Interessenten:	10 % = 40.000,00 €

- Bürgermeister Franz Martin hat am österreichischen Gemeindetag 2017 in Salzburg vom 28. bis 30. Juni 2017 teilgenommen. Er berichtet über die interessanten Fachvorträge und den erfolgten Austausch mit Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern verschiedener Gemeinden. Auch das gesellschaftliche Rahmenprogramm war ein kulturelles Erlebnis.
- Am 02. Juli veranstaltete der Pfarrgemeinderat anlässlich des Kirchenfestes der Schutzpatrone Peter und Paul (Patroziniumsfest) nach dem feierlichen Festgottesdienst mit Pfarrer Marius Dumea und Pfarrer Herbert Böhler das jährliche „Kilbefest“ am Dorfplatz und im Gemeindesaal. Bei dieser Veranstaltung hat die Flüchtlingsfamilie Alzreq (Syrien) syrische Gerichte gekocht, die sehr reißenden Absatz fanden. Es ist positiv zu bewerten, wenn Flüchtlinge in die Dorfgemeinschaft integriert werden können. In Bezug auf die in der Gemeinde Buch lebenden Flüchtlinge ist auch positiv zu bewerten, dass Herr Ing. Fahad Ullah (Risar 36) nun einen fixen Arbeitsplatz als Chemiker bei einer Firma in Hard erhalten hat und dort halbtätig arbeitet. Desweiteren studiert er an der Fachhochschule in Dornbirn.
- Die Blutspendeaktion wurde im diesem Jahr am 03. Juli 2017 im Gemeindesaal Buch durchgeführt. Bgm. Franz Martin bedankt sich bei der Rot-Kreuz-Ortsstelle Buch mit Obmann Rene Feuerstein für die Organisation und dankt allen Spenderinnen und Spendern.
- Am 04. Juli 2017 wurde die Pädagoginnen des Kindergartens Buch unter der Führung von Leiterin Frau Irmgard Spettel im Landhaus in Bregenz durch Landesrat Ing. Schwärzler ausgezeichnet. Der Kindergarten Buch hat sich am Energieprojekt mit dem Titel „ein Königreich für die Zukunft“ intensiv mit dem Thema Energie beschäftigt. Der Vorsitzende freut sich mit dem gesamten Kindergartenteam über das von allen Mitwirkenden an den Tag gelegte Engagement, gratuliert zum Erfolg und dankt Irmgard, Patrizia und Manuela für ihren Einsatz.
- Am 05. Juli 2017 fand als kleines „Dankeschön“ für die engagierte Arbeit der Lehrerschaft während des ganzen Schuljahres auf Einladung der Gemeinde Buch das traditionelle Abschlussessen mit den Pädagoginnen und Pädagogen von Volksschule und Kindergarten in Eichenberg statt.
- Am 06. Juli 2017 wurde eine weitere Sitzung des Bauausschusses abgehalten. Obmann Vize-Bgm. Michel Stocklasa berichtet über die besprochenen Punkte, sowie die ausgesprochenen Empfehlungen an die Gemeindevertretung. Folgende Punkte wurden beraten:

- Bauvorhaben des Herrn Gunz Florian, erforderliche Ergänzungswidmung
  - Bauvorhaben der Bauherrn Flatz Sandra und Roland zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
  - Nicht bewilligungskonforme Bauausführung durch die Bauherrn Bernd und Sandra Gmeiner, weitere Vorgangsweise
  - Bauvorhaben Stoppel Simone und Markus, Zubau zum bestehenden Einfamilienhaus
  - Geplante Carporterrichtung durch Niederwieser Andrea und Oliver
  - Eingelangte Entwürfe für die ersten Wohngebäude bei Rosas Bühel (Wohlgenannt Sabrina und Gründlinger Renato und Kirchmair Cornelia und Greber Markus)
- Der Vorsitzende berichtet, dass sich ein Interessent für den Betrieb (Pachtung) des Gasthauses beworben hat. Er wird ein Angebot an die Gemeinde übermitteln.
  - GR. Werner Böhler berichtet über die Jahreshauptversammlung des Sportvereins vom 13. Juni 2017. Diskutiert wurde bei der Versammlung der vom Verein gewünschte Zubau, sowie die Sanierung des in die Jahre gekommenen Sporthauses. Dank gebührt dem langjährigen SV-Obmann GV. Erich Eberle für seine engagierte Tätigkeit. Bei der Versammlung wurde Frau Margit Müller zur Vize-Obfrau gewählt.
  - GV.EM. Norbert Eberle berichtet, dass die Familie Alzreq (Höfling 64) sehr positiv in der Gemeinde aufgenommen wurde und dass die Familie im Auftreten und im Umgang mit den Einheimischen sehr freundlich ist.
  - Bgm. Franz Martin informiert, dass die Lehrerin Frau Karin Beck (10 Jahre in Buch) mit Ende des Schuljahres 2016/2017 in den Ruhestand geht. Er bedankt sich für Ihr Wirken. Ebenfalls wird informiert, dass der Religionsunterricht ab dem nächsten Schuljahr (2017/2018) von Pfarrer Marius Dumea dankenswerterweise übernommen wird.
  - Der Vorsitzende berichtet über die finanziellen Bewegungen auf den Gemeindepkonten, informiert über die jeweils aktuellen Konto- und Darlehensstände und legt die betreffenden Unterlagen vor. Mit Stichtag 06. Juli 2017 ergeben sich folgende Salden:

Girokonto Gemeinde	+	51.749,65	
Schliffkonto	+	8.436,27	
KEG-Konto	-	556.242,59	
GmbH	-	2.608,12	
Darlehenskonto – Kanal	-	132.538,03	
Schweizer Frankenkonto, letzter Auszug vom 31.12.2016 umgerechnet in Euro	-	526.831,41	
Darlehenskonto – MZG Buch 1	-	642.879,27	
Darlehenskonto – MZG Buch 2	-	1.565.638,22	
Ergibt Gesamtschuldenstand (Euro)	-	3.366.551,72	
<b>Pro Kopfverschuldung</b>	-	<b>5.573,76</b>	<b>/ Einw. (604)</b>

#### **TOP 4**

Beim Tagesordnungspunkt „Anfragen der Zuhörer“ besteht bei jeder öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung die Möglichkeit, Anfragen direkt an den Bürgermeister, die Mitglieder des Gemeindevorstandes und an die Mitglieder der Gemeindevertretung zu richten und auch Diskussionspunkte (Tagesordnungspunkte) in das Gremium der Gemeindevertretung einzubringen. Heute wird von den anwesenden Zuhörern von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.

#### **TOP 5**

Vorlage der geprüften Angebotsunterlagen für die Vergabe der Lieferung und Montage der „Medientechnik“ (Beamer, Beschallung usw.) für das Musikprobelokal und den Jugendraum. Im gesamten Gemeindevorstand, sowie im Bereich der Gastronomie wurde die Lieferung und Montage der „Medientechnik“ von der Firma Mediales aus 6710 Nenzing ausgeführt. Aus diesem Grund wurde vom Gemeindevorstand vorgeschlagen, dass die erforderlichen technischen Einrichtungen im Musikprobelokal, sowie im Jugendraum ebenfalls von dieser Firma ausgeführt werden sollen. Vorab wurde dazu eine Begehung der Räumlichkeiten und Abstimmung der Erfordernisse mit Vertretern der betroffenen Nutzergruppen (Musikverein und Jugend Aktiv), der Gemeinde, sowie Architekt und Akustikplaner durchgeführt. Nach erfolgter Abstimmung der Erfordernisse hat die Firma Mediales dazu ein Angebot abgegeben.

#### **Angebot Ausstattung Musikprobelokal:**

<b>Firma</b>	<b>Preis (netto)</b>
Mediales, Am Rain 32, 6710 Nenzing	13.650,05 €

#### **Angebot Ausstattung Jugendraum:**

<b>Firma</b>	<b>Preis (netto)</b>
Mediales, Am Rain 32, 6710 Nenzing	9.619,05 €

Die Auftragsvergabe zur Lieferung und Montage der „Medientechnik“ (Beamer, Beschallung usw.) für das Musikprobelokal und den Jugendraum erfolgt somit zu den ob angeführten Nettopreisen laut Angebot vom 05. Mai 2017 an die Firma Mediales im 6710 Nenzing.

Die Vergabe durch die Gemeindevertretung erfolgt mit elf Stimmen und einer Stimmenthaltung (GV. Norbert Eberle enthält sich der Stimme).

#### **TOP 6**

Schaffung von Bauflächen für Einheimische „Rosas-Bühel“; Vorlage, Beratung und Beschlussfassung über die vorliegenden Unterlagen (aktualisierter Stand per 30.06.2017) zur Vergabe der Grundstücke;

- Parzellierung der Grundstücke (aktualisierter Plan)
- Vergaberichtlinien lt. Beschluss Gemeindevertretung
- Bebauungsvorschriften
- Erschließung
- Straßenbau

- Trink- und Löschwasserversorgung
- Kanalerschließung
- Tagwässer
- Biomasse – Wärmenetz

Der Vorsitzende berichtet über die Besprechung mit dem Gemeindevorstand über die weitere Vorgehensweise. Es ist beabsichtigt, ein Informationsschreiben an alle Bauplatz-Interessenten zu übermitteln. Nachfolgend soll eine gemeinsame Besprechung mit allen Interessenten erfolgen. Der Entwurf des Gemeindevorstandes wird vorgelegt und in einigen Punkten noch wie folgt angepasst, sodass folgende End-Fassung an die Bauplatz-Interessenten zum Versand gelangt:

### **Info-Schreiben:**

-----

Mit diesem Schreiben informieren wir alle uns bekannten heimischen Baugrundstücksinteressenten über den aktuellen Stand betreffend der Bebauung der gemeindeeigenen Grundstücke in der Parzelle Heimen. Die vormals parzellierten Grundstücke wurden nun in Richtung Nord-Westen verschoben. Die dazu erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen sind geschaffen. Die Rechtskraft der von der Gemeindevertretung beschlossenen Flächenwidmung ist ebenfalls eingetreten. Somit sind nun die entstandenen neuen Grundstücke als baureif zu bezeichnen und können an die heimischen Interessenten übergeben werden. In der 27. Sitzung der Gemeindevertretung vom 07. Juli 2017 wurde das gesamte Projekt nochmals diskutiert.

Somit ergeben sich mit Stand per 07. Juli 2017 folgende Rahmenbedingungen:

### **Flächenwidmung:**

Mit Bescheid Zl. VIIa-50.030.14-5/41 des Amtes der Vorarlberger Landesregierung vom 13. März 2017 im Gemeindeamt Buch eingelangt am 20. März 2017 wurde die Umwidmung genehmigt. Die Kundmachung erfolgte am 21. März 2017, sodass die gegenständliche Widmung dann Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist am 06. April 2017 die Rechtskraft erlangt hat.

### **Parzellierung:**

Die ursprüngliche Parzellierung hat im Bereich von Rosas-Bühel in Summe sieben Baugrundstücke umfasst (Gst. 78/2, 78/3, 78/4, 78/5, 78/6, 78/7 und 78/8). Das Grundstück 78/3 steht im Eigentum der Familie Gründlinger. Auf Grundstück 78/8 steht das Wohnhaus „Heimen 53“ (vormals Rosa Maria Winder, nun Gemeinde Buch). Wenn man diese zwei Grundstücke außer Betracht lässt, dann war bei der ursprünglichen Parzellierung die Errichtung von fünf Einfamilienwohnhäusern möglich beziehungsweise vorgesehen.

Die neue Parzellierung sieht nun die Bildung von neun Bauflächen vor. Wiederum nach Abzug des Grundstückes der Familie Gründlinger (Gst, 78/3), sowie des „Gemeindegrundstückes“ mit dem bestehenden Wohnhaus „Heimen 53“ verbleiben sieben Grundstücke.

Durch die neue aktuelle Parzellierung ergeben sich mehrere Vorteile. Insbesondere wurden

- die Grundstücke etwas kleiner, sodass Fläche gespart werden kann. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist der Gemeinde ein sehr wichtiges Anliegen. Durch die neue Parzellierung können sieben anstelle von vorher lediglich fünf Wohnhäusern errichtet werden. Bei Einbeziehung der Grundstücke 78/8 (Gemeinde) und 78/3 (Gründlinger) werden schlussendlich in diesem Baugebiet neun Wohneinheiten

errichtet. Eine Ausweitung (da müsste jedoch Privatgrund miteinbezogen werden) in Richtung Westen wäre zukünftig noch möglich.

- Desweiteren haben alle zur Errichtung geplanten Wohnobjekte nun einen größeren Abstand zur 380-kV-Stromleitung der Illwerke AG (Göfis-Staatsgrenze-Dellmensingen)
- Alle Grundstücke haben laut dem vorliegenden raumplanerischen Gutachten durch die Verschiebung eine höhere Qualität.

### **Straßenbau:**

Die Errichtung der Zufahrtsstraße als Baustraße ohne Asphaltierung wird von der Gemeinde geplant und realisiert. Die Kosten der Errichtung der Baustraße werden zur Gänze von der Gemeinde getragen. Die Straßenfläche erhält eine eigene Grundstücksnummer (Wegparzelle) und wird in einer eigenen Einlagezahl verbüchert (Grundbuch). Mit dem Ankauf eines Baugrundstückes kauft und übernimmt jeder Grundstückserwerber auch einen Anteil (Miteigentum) an der Wegparzelle. Im Bereich der Straßentrasse werden zahlreiche Leitungen verlegt. Alle Miteigentümer der Wegparzelle erklären sich mit dem Kauf des Weganteiles mit den geplanten Leitungsführungen einverstanden. Zugunsten der Gemeinde Buch wird die Berechtigung zur Führung dieser Leitungen vertraglich sichergestellt.

Am Ende der Weganlage wird ein Hydrant zur Löschwasserentnahme errichtet (Geplant auf dem Grundstück der Weganlage). Die Zufahrt wird wie folgt ausgeführt: Die Wegtrasse plus Bankett mit einer Gesamtbreite von 4,00 Metern, Regelasphaltierungsbreite 3,00 Meter zuzüglich tal- und bergseits jeweils 0,50 m Bankett, (soll folglich nach Abschluss der Bauarbeiten wieder begrünt sein) Die Weganlage steht im Gemeinschaftseigentum der betreffenden Eigentümer. Diese bilden die Weggemeinschaft. Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet Mitglied der Weggemeinschaft zu sein. Daraus entstehen Rechte aber auch Verpflichtungen. Die Asphaltierung der Weganlage erfolgt erst nach Abschluss der Bauarbeiten für die zur Errichtung geplanten Wohnhäuser. Der Zeitpunkt der Ausführung der Asphaltierung wird von der Weggemeinschaft selbst bestimmt (Abhängig davon wie viele Grundstücke zeitnah bebaut werden).

Die Finanzierung der Asphaltierung hat durch die Mitglieder der Weggemeinschaft nach Maßgabe der Anteile (Miteigentumsanteil) zu erfolgen. Auf Basis eines vorliegenden konkreten Angebotes (Kostenberechnung Basis 2017) betragen die Kosten für die Erstellung der Feinplanie und der Ausführung der Asphaltierung rund 15.000,-- Euro. Falls von der Eigentümergemeinschaft gewünscht erfolgt die Auftragsvergabe und die Überwachung der Ausführung durch die Gemeinde.

### **Verlegung der VKW-Leitung:**

Die Vorarlberger Kraftwerke AG ist derzeit damit beschäftigt eine Verlegung der 30 kV-Leitung im Bereich Rosas-Büchel durchzuführen. Die Gemeinde Buch hat am 06. Juni 2017 mit der Vorarlberger Kraftwerke AG (Herrn Thomas Vonach) eine Vor-Ort-Begehung betreffend der Elektrifizierung / Erschließung der Baugrundstücke durchgeführt. Am Donnerstag, den 22. Juni 2017 fand dazu eine weitere Besprechung / Begehung statt.

### **Trinkwasserversorgung:**

Die Gemeinde errichtet eine Trinkwasserleitung verlaufend in der Straßentrasse als Hauptader von der Dorfstraße bis zur bestehenden Wasserleitung der Parzelle Risar. Ausgehend von dieser Zuleitung werden die einzelnen Baugrundstücke mit einer PVC-Zuleitung (Schlauch PN 16 ) in der Dimension „1 Zoll“ versorgt. Jedes Grundstück erhält einen eigenen Wasserschieber, sodass jedes Objekt unabhängig von anderen Wasserkunden

der Gemeinde vom Netz getrennt beziehungsweise zugeschaltet werden kann. Der Wasseranschluss jedes Baugrundstückes erfolgt auf Basis der geltenden Gebührenverordnung für den Trinkwasseranschluss. Das vom Anschlusswerber zu zahlende Entgelt je Baugrundstück (Anschlussbeitrag und einmalig zu zahlendes Entgelt für die Bezugsberechtigung) beträgt somit im Kalenderjahr 2017 netto 4.194,76 Euro. Ein Musterbescheid ist als Beilage diesem Informationsschreiben beigelegt. Die anfallenden Kosten für die Leitungserstellung und die Bereitstellung des Leitungsbestandes wird von der Gemeinde zur Gänze getragen. Die Wasserzählerplatte wird von der Gemeinde bezahlt, geliefert und montiert. Für die Dichtheit der Mauerdurchführung (RDS) ist der Bauherr verantwortlich. Wenn die Mauerdurchführung montiert ist, ist die Gemeinde zu verständigen, die dann den PVC-Schlauch einzieht. Die Fixierung der Mauerdurchführung erfolgt in Verantwortung des Bauherrn durch den von diesem beauftragten Installateur.

### **Löschwasserversorgung:**

Im Bereich des Baugebietes Rosas-Büchel (Parzelle Heimen) wird ein Löschwasserhydrant errichtet. Geplant ist der Standort am Ende der Weganlage. Die Kosten der Errichtung und Instandhaltung wird von der Gemeinde Buch getragen.

### **Tagwasserentsorgung:**

Jedes Wohnobjekt wird mit Baubescheid verpflichtet ein entsprechend der Dachfläche und der versiegelten Grundstücksfläche angepasstes (lt. Berechnung – erforderliche Kubatur) Retentionsschachtbauwerk zu errichten. Der Überlauf des Schachtbauwerkes auf jedem Baugrundstück ist in die von der Gemeinde zu errichtende Tagwasserleitung einzuführen. Die Kosten für die Errichtung der Tagwasserleitung werden zur Gänze von der Gemeinde finanziert. Insofern später Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten an der Tagwasserleitung durchzuführen sind, werden die anfallenden Kosten zu gleichen Anteilen durch alle Anschlussnehmer finanziert.

### **Kanalschließung:**

Die Erschließung des Baugebietes mit einem Abwasserkanal erfolgt durch die Gemeinde Buch. Die anfallenden Kosten für die Erstellung des Kanals (Hauptstrang) wird zur Gänze von der Gemeinde Buch getragen. Der von der Gemeinde zur Errichtung geplante Hauptkanal verläuft in zwei parallelen Achsen, einmal im Bereich der Zufahrtsstraße und einmal parallel dazu weiter südlich unterhalb der tieferliegenden Gebäude-Baureihe. Jedes Grundstück erhält einen Anschlussschacht der ebenfalls von der Gemeinde finanziert wird. Die Zuleitung vom jeweiligen Wohnobjekt bis zum Anschlussschacht ist jeweils vom Bauwerber zu errichten und zu finanzieren. Im Sinne der geltenden Gebührenverordnung erhält jeder Bauwerber nach dem Grundstückserwerb einen Kanalanschlussbescheid (Erschließung). Der Kanalanschlussbescheid umfasst zwei Bereiche. Erstens den Erschließungsbeitrag und zweitens den Anschlussbeitrag. Der Erschließungsbeitrag ist von der Größe des Baugrundstückes abhängig. Der Anschlussbeitrag von der anrechenbaren Geschossfläche auf Basis des Kanalisationsgesetzes. Je nach Geschossfläche verringern oder vergrößern sich die Kosten für den Kanal-Anschluss- und Erschließungsbeitrag.

### **Versorgung mit Wärme von der Biomasseheizanlage:**

Die Gemeinde Buch betreibt eine Biomasseheizanlage im Ortszentrum. Es ist geplant, dass die Baugrundstücke im Bereich Rosas-Büchel mit Wärme aus der Biomasseheizanlage der Gemeinde Buch versorgt werden. Die endgültige Entscheidung, ob das Projekt tatsächlich umgesetzt wird ist vom Ergebnis der laufenden Detailplanung (Berechnung-Energieverluste) abhängig. Mit einer Entscheidung durch die Gemeindevertretung ist bis um den 15. September 2017 zu rechnen.

### Rahmenbedingungen im Falle der Realisierung:

Es ist geplant eine Versorgungsleitung zu den Bauflächen im Baugebiet Rosas-Bühel zu errichten. Der durch den Anschlussnehmer einmalig zu entrichtenden Anschlussbeitrag beträgt netto 4.500,- Euro. Der betreffende Muster-Vertrag mit Ausarbeitungsstand 07. Juli 2017 zwischen Energieversorger und Abnehmer (Kunde) ist als Beilage beigefügt. Die Gemeinde entscheidet bis zum 15. September 2017 verbindlich ob die Versorgung des Baugebietes mit Nahwärme realisiert wird. Grundlage dieser Entscheidung ist die möglichst exakte Berechnung der Leitungsverluste und dem damit direkt zusammenhängenden Kostenaufwand für die Gemeinde als Betreiber. Die Detailregelung, ob die Errichtung von zusätzlichen Energiequellen (z.B. Kachelofen) möglich ist, und wenn ja, mit welchen Bedingungen wird durch die Gemeindevertretung festgelegt. Insofern die Versorgung des Baugebietes umgesetzt wird, dann besteht für die Erwerber von Gemeindebaugrundstücken die Anschlusspflicht. Diese gilt nicht für das Baugrundstück „Gründlinger“, nachdem dieses Grundstück ursprünglich nicht von der Gemeinde stammt. Zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Realisierung steht dann gleichzeitig der überarbeitete aktuelle Vertrag zwischen Versorger und Kunde zur Verfügung.

### Kosten für Grundstückserwerb / Erschließung:

Mit Stand der Beschlüsse / Beratungen vom 07. Juli 2017 ergeben sich folgende Kosten für den künftigen Baugrundstückserwerber (bei Erwerb des Grundstückes im Jahr 2017):

Baugrundstück pro Quadratmeter: 150,00 Euro (zu zahlen an die Gemeinde Buch)  
Anteilige Fläche der Zufahrt: 100,00 Euro (zu zahlen an die Gemeinde Buch)

Bei einem 700 Quadratmeter großen Grundstück ergibt sich dann ein Grundstückspreis in der Höhe von 105.000,- Euro. Die anteiligen Kosten für die Zufahrt (Grundanteil) würden demnach runde 5.500,- Euro betragen. An das Finanzamt sind 3,50 Prozent Grunderwerbsteuer zu bezahlen. Das ergibt einen Betrag in der Höhe von 3.867,50 Euro. Die Verbücherungsgebühr im Grundbuch beträgt 1,10 % des Erwerbspreises. Die Vertragserrichtungskosten betragen rund 2.000,- Euro.

### Vergaberichtlinien:

Die Vergaberichtlinien / Verkaufsrichtlinien beschlossen durch die Gemeindevertretung in der Sitzung vom 03.03.2017 (somit unveränderter Stand per 07.07.2017) sind als Beilage beigefügt. Jeder einzelne Kaufvertrag wird der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorgelegt.

### Bebauungsvorgaben:

Für das Baugebiet besteht kein eigener Bebauungsplan. Die Gemeinde gibt für diese gemeindeeigenen Grundstücke aufgrund der Lage (Nahbereich zum Ortszentrum) folgende grundsätzliche Bebauungsvorgaben vor, so wie das bereits bisher im Ortszentrum für Einfamilienhaus-Wohnobjekte vorgegeben war.

Geschoßanzahl: Keller plus zwei Geschosse  
Dachform: Hauptgebäude als Satteldach / untergeordnete Gebäudeteile individuell (Vorgaben Baubehörde / Sachverständiger)  
Dacheindeckung: Dunkle Dacheindeckung (Anthrazit)

Fassade Holz: Die Verkleidung der Obergeschosse ist mit Holzfassade auszuführen (Stehender Holzschirm oder Schindelung)  
Firstrichtung: Grundsätzlich parallel zur Längsseite des Objektes

Vor Übermittlung des endgültigen Einreichplanes ist jedenfalls ein Entwurf der Planung an die Baubehörde zu übermitteln. Der Bauwerber erhält dann in Schriftform eine Stellungnahme der Baubehörde mit allfälligen Änderungsvorgaben.

### **Weiterer Zeitplan / Vorgangsweise:**

Die Gemeinde ladet alle uns bekannten Interessenten zu einem weiteren Informationsgespräch ins Gemeindeamt (Termin ist noch zu fixieren) ein. Die Interessenten können dann zu den bekannten festgesetzten Bedingungen ihr rechtsverbindliches Interesse für ein konkretes Grundstück bekunden und in der Folge mit der Gemeinde den Kaufvertrag abschließen.

-----

In der Diskussion werden noch folgende Punkte eingebracht.

GV. Christian Tomasini erkundigt sich betreffend des Umkehrplatzes am Ende der geplanten Weganlage (Schneeräumung usw.). Der Vorsitzende informiert, dass geplant ist einen Umkehr- beziehungsweise Wendeplatz einzurichten.

GV. Christian Tomasini bringt ein, dass die in den Vergaberichtlinien vorgesehene Frist der verpflichtenden Bebauung (Bauplaneinreichung) eines erworbenen Gemeindegrundstückes (3 Jahre Frist lt. Beschluss der Gemeindevertretung) aus seiner Sichtweise zu kurz ist. Er würde eine Frist von 5 Jahren als angemessen betrachten.

GV. Norbert Eberle merkt an, dass im allfälligen Energieliefervertrag (Biomasse) die Kündigungsbestimmungen genau formuliert sein müssen. Der Vorsitzende merkt an, dass dieses Erfordernis berücksichtigt wurde und legt den betreffenden Vertragsentwurf vom 07.07.2017 vor (Vertrag wird an die Leinwand projiziert, Bearbeitungsstand 07.07.2017). In Punkt II des Entwurfes des Wärmeliefervertrages sind die Kündigungsmöglichkeiten geregelt.

### **TOP 7**

Beratung über die weitere Vorgangsweise betreffend der von der Gemeinde beabsichtigten Umwidmung der Grundstücke 508/2 und 511/3 (Sägewerksareal);

Die Gemeinde hat zwischenzeitlich folgende weitere Vorbereitungen getroffen:

- Besprechung und Begehung mit der Agrarbezirksbehörde Bregenz betreffend der künftigen Anlage der Straßentrassierung. Besonders wichtig ist die höhenmäßige Entschärfung der Einfahrt in die Landesstrasse (L14). Die Weganlage ist keine Güterweganlage, sondern eine Gemeindestrasse (nur der Hauptweg - Sportplatzstraße, nicht die Zufahrten zu den Wohngebäuden). Bei einer Verlegung oder teilweisen Neutrassierung der Weganlage gibt es keine finanzielle Fördermittel aus dem Topf „ländlicher Güterwegebau“.
- Besprechung beim der Raumplanungsstelle betreffend der zu berücksichtigenden rechtlichen Erfordernisse für die Anhörung der betroffenen Nachbarn.

- Begehung mit Herrn Ing. Karlheinz Wille, Ingenieurbüro für Bauphysik, 6820 Frastanz betreffend der Erfordernisse für die Errichtung eines Betriebsgebäudes unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Schutzes der Nachbarn vor Emissionen. Aufgrund der Ergebnisse dieser Vorbereitungen zur Durchführung des Anhörungsverfahrens im Sinne der Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (Widmungsverfahren) wird festgelegt, dass im Vorfeld eine Informationsveranstaltung mit den Nachbarn durchgeführt wird. Diese Vorgangsweise wird von allen Mandataren befürwortet.

GV.EM. Norbert Eberle merkt an, dass bei der allfälligen Errichtung eines Betriebsgebäudes dringend eine „technische Möglichkeit zur Beschattung des Lichtes nach außen“ geschaffen werden muss. Dadurch sollen die Nachbarn nicht durch Lichtstrahlen gestört werden. Der Vorsitzende merkt an, dass bautechnische Vorschriften dann Gegenstand der folgenden gewerberechlichen Genehmigung eines Betriebsgebäudes sind.

## **TOP 8**

Vorlage eines Antrages der Familie Eberle, Heimen 61 (Eberle Dietmar ist Eigentümer des betroffenen Grundstücksteiles) betreffend der allfälligen Widmung einer Teilfläche dieses Gst. 4/1 von Freifläche Landwirtschaft in Bau-Wohngebiet.

In Bezugnahme auf die beantragten Abänderungen des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Buch werden der Gemeindevertretung folgende Unterlagen vorgelegt:

- Antragsunterlagen (E-Mail)
- Rechtskräftiger Flächenwidmungsplan der Gemeinde Buch
- Lageplan M 1:500 und GIS-Luftbild des gegenständlichen Gst. 4/1 in der Parzelle Heimen
- Plandarstellung der Widmungsstände vor und nach der beabsichtigten Widmungsänderung
- Vorbereiteter Leitfaden für Änderungen des Flächenwidmungsplanes
- Grundbuchsauszug des betroffenen Grundstückes

Es liegt folgender Sachverhalt vor:

Der Projektbetreiber Herr Eberle Marcel ist als Zuhörer anwesend. Der Vorsitzende ersucht Herrn Eberle die geplante Nachnutzung des Areals „Gasthof Schneiderkopf“ der Gemeindevertretung zu erläutern.

Herr Marcel Eberle erläutert die geplante Nachnutzung der Räumlichkeiten des ehemaligen Gasthofes Schneiderkopf (Gst. 4/1 Teilfläche). Seit fünf Jahren (2012) steht das Gasthaus Schneiderkopf nun leer. Um diesem Gebäude neues Leben einzuhauchen soll wiederum eine Nutzung erfolgen. Herr Marcel Eberle ist selbstständig und betreibt ein Büro für Grafikdesign. Derzeit befindet sich dieses Büro in seinem eigenen Wohnhaus „Heimen 127“. Dieses Büro soll nun künftig auf den Standort Heimen – ehemaliges Gasthaus umgesiedelt werden. Desweiteren soll in diesem Gebäude eine Skimanufaktur angesiedelt werden. Marcel Eberle möchte diese zusammen mit seinem Bruder Patrick Eberle betreiben.

Folgende bauliche Maßnahmen sind geplant:

- Der zur Verfügung stehende Raum (ehemalige Gastwirtschaft) wird vom Privathaus Heimen 61 getrennt. Die Zugangstür vom Wohnhaus Heimen 61 zum ehemaligen Gastraum und die Durchreiche werden geschlossen. Ein Zugang ist dann nur noch über den (ehemaligen) Haupteingang möglich. Der Innenraum wird mit (Trennwänden in verschiedene Bereiche (Nutzungen) aufgeteilt.

- Raum 1 mit ca.15 m2 der Fläche wird als Büroraum für „Marcel Eberle Grafikdesign“ verwendet. Die hier getätigten Arbeiten sind gestalterische Tätigkeiten, sowie administrative Büroarbeiten.
- Raum 2 mit ca. 58 m2 der Fläche und wird als Atelier für die Skimanufaktur bereitgestellt. Diese Fläche wird aufgeteilt in einen großen Arbeitsraum, einem kleinen Abstellraum zur Lagerung von Materialien und einem Raum für die Skipresse mit Aushärteofen.
- Der Rest der Fläche wird gemeinsam genutzt. ca. 15 m2 für Besprechungs- bzw. Aufenthaltsraum, ca. 11 m2 Abstellraum, ca. 5 m2 für die Toiletten und ca. 6 m2 für den Eingangsbereich ergeben zusammen 110 m2.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Marcel Eberle für die ausführliche Projekterläuterung.

Um dieses Vorhaben zu realisieren, ist es notwendig, die bestehende Widmung der betroffenen Teilfläche des Grundstückes 4/1, KG 91104 Buch von "Freifläche Landwirtschaft" umgewidmet wird. Im Sinne der Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes ist die Errichtung von Büroräumlichkeiten aus Sichtweise der Gemeinde auch ohne Widmungsänderung statthaft, nachdem auch beim Gasthausbetrieb ein Teil des Gebäudes als Büro genutzt war. Die geplante Ansiedelung der Skimanufaktur ist jedoch ohne Widmungsanpassung an die künftig beabsichtigte Nutzung nicht möglich.

#### Beschlussfassung:

Die beabsichtigte Nachnutzung der momentan leer stehenden und nicht genutzten Räumlichkeiten wird von der Gemeindevertretung positiv bewertet. Laut den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996 i.d.g.F. sind die von der Änderung betroffenen Beteiligten nachweislich zu hören. Somit wird die Gemeinde alle Nachbarn und Anrainer über die beantragte und beabsichtigte Abänderung des Flächenwidmungsplanes informieren und das Anhörungsverfahren durchführen. Die Nachbarn und Anrainer haben die Möglichkeit innert der entsprechenden Frist zu diesem Vorhaben allfällige Stellungnahmen abzugeben.

Die Beschlussfassung zur Durchführung des Anhörungsverfahrens erfolgt einstimmig (GV.EF. Mirjam Eberle erklärt sich für befangen und nimmt an der Abstimmung somit nicht teil).

#### **TOP 9**

Vorlage, Beratung und Beschlussfassung betreffend die Gebührenfestsetzung zur Nutzung von Gemeinderäumlichkeiten;

Für die Gastronomie im Gemeindesaal steht momentan trotz intensiver Bemühungen noch kein Betreiber (Pächter) zur Verfügung. Es besteht jedoch großes Interesse zur Nutzung der bestehenden Räumlichkeiten zur Abhaltung diverser Veranstaltungen. Die Ausarbeitung der Saalgebühren- und Benützungsordnung wird von der Gemeinde zur Vorlage und Besprechung mit den Vereinsobleuten vorbereitet. Nachdem laufend Anfragen privater Nutzer zur Benützung der Räumlichkeiten einlangen wird vorerst (bis auf weiteres) folgende Gebührenregelung für Privatnutzungen getroffen:

Die Miete für die Benützung des Gemeindesaales inkl. Küche (samt Nebenräumen) durch private Nutzer wird wie folgt festgelegt:

Kostenpositionen	Betrag in €	
Auf- und Abbau	250,00	(Bestuhlung und Betischung)

Reinigung	120,00
Energiekosten	50,00
Saalmiete	400,00
<u>Gesamtmiete</u>	<u>820,00</u>

Für heimische private Nutzer wird ein Nachlass in der Höhe von 20 Prozent gewährt. Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist in diesen angeführten Beträgen jeweils enthalten. Der allenfalls erforderliche Saaltechniker ist je nach Stundenaufwand zu entschädigen.

Bei Sterbefällen von Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Buch ist die Benützung des Saales zur Abhaltung des Mahles kostenfrei.

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

#### Diskussionspunkte:

GV.EM. Norbert Eberle bringt vor, dass bei Verhinderung des Saaltechnikers ein Ersatz vorhanden sein sollte.

GV. Erich Eberle gibt zu bedenken, dass Reservierungen für Hochzeiten schon monatelang vor dem geplanten Termin fixiert werden. Dieser Sachverhalt ergibt die Situation, dass Ortsvereine ihre Termine ebenfalls frühzeitig reservieren müssen, da anderenfalls Termine schon vergeben sind.

GV. Gerhard Rhomberg bringt ein, dass bei Vermietungen eine vertragliche Vereinbarung getroffen werden soll, auf deren Grundlage bei Auftreten von allfälligen Schäden die Haftungsfrage geklärt ist.

GV. Sabine Fink informiert sich betreffend der Zuständigkeit für den Parkplatzdienst. Falls ein Dienst benötigt wird, muss der Veranstalter selbst dafür Sorge tragen.

GV. Ronald Eberle fragt nach den Erfordernissen der „Brandwache“. Der Vorsitzende informiert, dass die Gemeinde als Vermieter der Räumlichkeiten in Abhängigkeit der Veranstaltung (Anzahl der Personen usw.) auf Basis der gesetzlichen Bestimmungen die Entscheidung trifft ob eine Brandwache erforderlich ist.

GV. Christian Tomasini bezieht sich auf das Formular für Benützung der Räumlichkeiten der Gemeinde Buch. Dieses muss ebenfalls überarbeitet (angepasst) werden.

## **TOP 10**

### **a) Mietvertrag bezüglich des Sennereigebäudes:**

Der Vorsitzende legt der Gemeindevertretung den erstellten Entwurf des Mietvertrages abgeschlossen zwischen der Sennereigenossenschaft Buch (Sennerei Buch reg.Gen.mbH.) als Vermieterin und der Gemeinde Buch als Mieterin vor. Der Vertrag wird vorgelegt und inhaltlich vollständig verlesen.

#### Anmerkung:

Der Vertrag bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Protokolls und ist in der Originalfassung des Protokolls vollinhaltlich abgedruckt. Der Vertrag wird jedoch aus Gründen des Datenschutzes nicht im öffentlichen Protokoll (Internet) kundgemacht.

### Beschlussfassung:

Der Mietvertrag wird von der Gemeindevertretung einstimmig genehmigt.

### **b) Pachtvertrag zur Verpachtung von landw. Flächen**

Der Vorsitzende legt der Gemeindevertretung den erstellten Entwurf des Pachtvertrages abgeschlossen zwischen der Gemeinde Buch als Verpächterin und Landwirt Herrn Zengerle Martin als Pächter von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (im Eigentum der Gemeinde Buch stehend) vor. Der Vertrag wird vorgelegt und inhaltlich vollständig verlesen.

### Diskussion:

GV. Ronald Eberle merkt an, dass ein Kunstdüngerverbot (Umweltschutz) in den Vertrag aufgenommen werden soll. Dieser Vorschlag wird angenommen.

### Anmerkung:

Der Vertrag bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Protokolls und ist in der Originalfassung des Protokolls vollinhaltlich abgedruckt. Der Vertrag wird jedoch aus Gründen des Datenschutzes nicht im öffentlichen Protokoll (Internet) kundgemacht.

### Beschlussfassung:

Der Pachtvertrag wird von der Gemeindevertretung einstimmig genehmigt.

## **TOP 11**

Unter dem Punkt „Allfälliges“ werden noch einige Punkte angemerkt:

- GV. Ronald Eberle weist auf die „morsche“ Schindelfassade bei der VS Buch und einen losen Ziegel hin.
- GV.EM. Norbert Eberle merkt an, dass die Anbringung eines Schutzes für den Beamer (vor Bällen) im Gemeindesaal noch erfolgen soll.
- GV. Erich Eberle bringt vor, dass beim Mehrzwecksaal die provisorischen Beschriftungen gegen geeignete Beschriftungen auszutauschen sind. Ebenfalls sollte im Herbst durch die Gemeinde zur Terminplanung eine Obleutesitzung einberufen werden.
- GV. Christian Tomasini fragt, ob kein Anschlagkasten beim Gemeindesaal vorgesehen ist. Der Vorsitzende berichtet, dass amtliche Verlautbarungen beim Gemeindeamt kundgemacht werden müssen. Der bestehende Anschlagkasten beim Saal ist für die Gastwirtschaft (Speisekarte usw.) vorgesehen.
- GV. Sabine Fink lädt alle Interessierten herzlichst ein beim Sommerprogramm des Familienverbandes Buch teilzunehmen.
- GV. EM. Mirjam Eberle berichtet, dass der Weg beim alten FW-Haus hergerichtet werden sollte.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorgebracht werden bedankt sich der Vorsitzende für die sehr konstruktive Mitarbeit und wünscht ein gutes „Nachhausekommen“.

Ende der Sitzung: 00:10 Uhr

Die Schriftführerin  
Carmen Feuerstein

Der Bürgermeister  
Franz Martin