



## PROTOKOLL

über die am Freitag, den 07. November 2025 stattgefundene 07. öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung von Buch mit Beginn um 20:00 Uhr im Schulungsraum des Gemeindezentrums.

Anwesend: Bgm. Franz MARTIN als Vorsitzender  
Vize-Bgm. Erich EBERLE  
GR. Michel STOCKLASA  
GV. Dietmar RITTER  
GV. Christine FREUIS  
GV. Werner BÖHLER  
GV. Peter STEURER  
GV. Eike SINZ  
GV. Dominik STEURER  
GV. Helmut GREBER  
GV. EM. Hannes FETZ  
GV. EF Annette BÖHLER

Entschuldigt: GV. Gottlieb MÜLLER  
GV. Chris FEUERSTEIN

Schriefführer: GV Werner BÖHLER

Zuhörer: Keine

Folgende Tagesordnung war zu erledigen:

- 1) Eröffnung und Begrüßung, sowie Feststellung der Beschlussfähigkeit;
- 2) Genehmigung des Protokolls der 06. Sitzung der Gemeindevertretung vom 03. Oktober 2025;
- 3) Berichte des Vorsitzenden;
- 4) Anfragen der Zuhörer an den Bürgermeister, die Mitglieder des Gemeindevorstandes, sowie die Mitglieder der Gemeindevertretung;
- 5) Beratung und Beschlussfassung betreffend der erforderlichen Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung für Grundstück 324/4 (aus 324/1 stammend), KG 91104 Buch im Zuge des laufenden Widmungsverfahrens. Festlegungen zur Baunutzungszahl sowie der Mindest- und Höchstgeschosszahl;

- 6) Vorlage und Diskussion des von der Abteilung Raumplanung beim Amt der Vlbg. Landesregierung ausgearbeiteten Entwurfs der Ausweisung der landwirtschaftlichen Vorrangflächen im Gemeindegebiet von Buch
- 7) Allfälliges und freie Aussprache;

## **TOP 1**

Bürgermeister Franz Martin eröffnet um 20.00 Uhr die 07. Sitzung der Gemeindevertretung und begrüßt die Gemeindemandatäre. Die Einladung mit Tagesordnung zur heutigen Sitzung ist an alle Gemeindemandatäre vorab in Schriftform ergangen. Es wird festgehalten, dass die Beschlussfähigkeit gemäß § 43 des Vorarlberger Gemeindegesetzes (GG) gegeben ist.

## **TOP 2**

Das an alle Gemeindemandatäre versendete Protokoll der Sitzung der Gemeindevertretung vom 03. Oktober 2025 wird einstimmig genehmigt.

## **TOP 3**

Bürgermeister Franz Martin, Vize-Bgm. Erich Eberle und GR. Michel Stocklasa informieren unter TOP 3 „Mitteilungen und Berichte“ die Gemeindevertretung über die aktuellen Themen, Tätigkeiten, sowie Themenschwerpunkte und berichten wie folgt:

- Bei der Dorfstraße im Bereich der Parzelle Risar in Richtung Heimen wurde auf einer Länge von rund 100 Metern bergseitig die Entwässerungsleitung verlängert und eine Entwässerungsmulde mittels Asphalt eingebaut. Zusätzlich wurden drei Schächte mit einem Wasser-Einlaufgitter angebracht. Mit diesen baulichen Maßnahmen sollte nun sicheres gestellt sein, dass bei Starkniederschlägen das Bankett nicht beschädigt wird. Die entstehenden Gesamtkosten inklusive der Asphaltierung belaufen sich auf rund 10.000,- Euro.
- Die Mietvertragsunterlagen (Mietvertrag / Hausordnung usw.) betreffend der Wohnung Top 1 im Obergeschoss des Wohn- und Geschäftsgebäudes Heimen 68 wurden im Sinne des Beschlusses der Gemeindevertretung beidseitig unterfertigt. Die Wohnung ist seit dem 01. November 2025 an den heimischen Bewerber Herr Daniel Eberle vermietet. Es wird angemerkt, dass nun im Wohn- und Geschäftsgebäude Heimen 68 alle Gemeindewohnungen vermietet sind.
- In Bezug auf den erfolgten Ankauf der Liegenschaft in Einlagezahl 103, Grundbuch 91104 Buch (Heimen 63) wird informiert, dass mit Grundbuchsbeschluss vom 10. Oktober 2025 die Gemeinde Buch nun als grundbücherlicher Alleineigentümer im Grundbuch aufscheint. Die Liegenschaft ist lastenfrei. Somit ist die ordnungsgemäße Verbücherung nun abgeschlossen.
- Das vorgenannte Gebäude (inkl. Nebengebäude) ist nun bei der Vorarlberger Landesversicherung (VLV) versichert. Im Rahmen der bestehenden Versicherungsverträge mit der VLV konnte eine stark reduzierte Jahresprämie in der Höhe von 506,- Euro fixiert werden.
- Der Vorsitzende berichtet über das geführte Gespräch mit den Verantwortlichen der Regio Bregenzerwald und dem Landbus Unterland betreffend dem Anliegen der Gemeinde Buch die Anschlussverbindungen am Knotenpunkt Alberschwende besser abzustimmen.

- Unsere Mitbürgerin Frau Gertrude Feigl konnte kürzlich die Vollendung des 85. Lebensjahres feiern. Bgm. Franz Martin überbrachte die besten Grüße und Glückwünsche der Gemeinde an die Jubilarin und überreichte dieser ein Präsent.
- Am Samstag, den 04. Oktober 2025 fand österreichweit der sogenannte „Zivilschutz – Probealarm“ statt. Die Alarmierung in der Gemeinde Buch funktionierte einwandfrei (Sirenenprobe).
- Am 06. Oktober 2025 trafen sich im Gemeindeamt in Andelsbuch die Bürgermeister der Gemeinden des Mittelwaldes. Der Vorsitzende informiert die Gemeindevertretung inhaltlich über die bei diesem Zusammentreffen besprochenen Punkte. Es wird festgehalten, dass die „Wälderhalle“ aufgrund der bestehenden Finanzierungslücke zumindest derzeit nicht umgesetzt werden kann.
- Zahlreiche Mitbürgerinnen und Mitbürger aus Buch und Bgm. Franz Martin besuchten den „Herbstmarkt“ in der Nachbargemeinde Bildstein. Der Vorsitzende stellt fest, dass der gegenseitige Besuch von Veranstaltungen in Nachbargemeinden und deren Ortsvereine die gute Nachbarschaft, sowie die regionale Zusammenarbeit stärkt und fördert.
- Per 07. Oktober 2025 erfolgte die erforderliche Umstellung der elektronischen Zahlungsabwicklung vom bisher bewährten und gut funktionierenden „Raiffeisen-Elba“ auf das neue Programm „Infinity“ (neues digitales Firmenkundenprogramm von Raiffeisen). Aufgrund von EU-Vorgaben sind alle Banken gezwungen, der Sicherheit dienend höhere Standards umzusetzen. Vor Durchführung einer Überweisung prüft das System nun ob die Daten des Zahlungsempfängers mit den hinterlegten Daten des Auftraggebers, sowie der Bank (Bankverbindung) exakt ident sind. Nach derzeitigem Stand ist der Zeitaufwand zur Durchführung des Zahlungsverkehrs bei der Gemeinde Buch momentan wesentlich größer als vorher. Bleibt zu hoffen, dass durch Verbesserungen im Programm die Abwicklung beschleunigt werden kann.
- Am 09. Oktober 2025 fand im Schulungsraum des Gemeindeamtes die diesjährige Jahreshauptversammlung des Theaters in Buch (TIB) statt. Der Vorsitzende bedankt sich bei Obmann Ing. Gerhard Stoffleth und seinem Team für ihr Engagement im Kulturbereich und wünscht eine erfolgreiche Theatersaison 2026.
- Am 16. Oktober 2025 fand eine Besprechung mit Frau Corina Simma von der Firma Immobilien Meusburger Holding GmbH betreffend dem Objekt „Reigenmoos 28“ statt. Derzeit ist das Gebäude nicht bewohnt.
- Am 22. Oktober 2025 fand eine Besprechung mit Herrn Christian Braun, Geschäftsführer der Firma „Klimmer Wohnbau“ betreffend der allfälligen Errichtung einer Wohnanlage / bzw. der Bebauung des Grundstückes 367/3, KG 91104 Buch (Eigentum Familie Stadelmann, Höfling 97). In Bezug auf die Möglichkeit einer Baulandwidmung (Umwidmung von Freifläche Landwirtschaft in Bau-Wohngebiet) dieses Grundstückes wurde seitens der Gemeinde auf die im Schreiben der Gemeinde Buch vom 28. Jänner 2024 (ergangen an die Familie Stadelmann) festgehaltenen Erfordernisse verwiesen. Bislang ist bei der Gemeinde Buch in Bezug auf die Erfüllung dieser im vorgenannten Schreiben festgehaltenen erforderlichen Voraussetzungen (z.B. der Miteinbezug des Nachbargrundstückes 362/6 (Dreieck Eigentum Hrn. Fink), Verkauf der vorgesehenen, bzw. dort entstehenden Wohnungen zu mindestens 50 Prozent an Interessenten aus Buch usw.) keine schriftliche Rückmeldung an die Gemeinde Buch erfolgt.
- Unser Mitbürger Herr Pirmin Müller konnte kürzlich die Vollendung des 90. Lebensjahres feiern. Bgm. Franz Martin überbrachte die besten Grüße und Glückwünsche der Gemeinde an den Jubilar und überreichte diesem ein Präsent.

- Am 03. November 2025 fand im Landhaus Bregenz eine Besprechung mit Hrn. DI. Andreas Marlin bezüglich dem vorliegenden Plan der Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorrangflächen in der Gemeinde Buch statt. Der betreffende Plan wird in der heutigen Sitzung der Gemeindevertretung zur Einsichtnahme vorgelegt und unter TOP 6 erläutert.
- Am 04. November 2025 fand im Gemeindeamt Buch ein Gespräch mit Herrn DI. Konstantin Wittmann von der Wildbach- und Lawinenverbauung betreffend der erfolgten Überarbeitung des Gefahrenzonenplanes der Gemeinde Buch statt. Der vom Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Bregenz übermittelte Entwurf der Revision 2025 des Gefahrenzonenplanes für das Gemeindegebiet von Buch wurde gemäß Forstgesetz 1975 § 11 (3) durch vier Wochen im Gemeindeamt zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.
- Frau DI. Viviane Feichtinger arbeitet als neue Amtssachverständige in der Abteilung „Baurecht und Raumplanung“ beim Amt der Vorarlberger Landesregierung. Frau DI. Feichtinger absolvierte am 05. November 2025 ihren sogenannten „Antrittsbesuch“ in der Gemeinde Buch. Dabei wurden Themen in Bezug auf den räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Buch besprochen.
- Am 06. November 2025 fand eine Besprechung mit Caterer Walter Fröwis aus Bezau mit Vize-Bgm. Erich Eberle und Bgm. Franz Martin betreffend der von Caterer Fröwis angefragten Anmietung der gemeindeeigenen Saalküche statt. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die Nutzung des Gemeindesaales und der Küche zur Abwicklung der Kindergarten- und Schülermittagsbetreuung, sowie die Möglichkeit der Nutzung der Räumlichkeiten durch Ortsvereine nicht zu sehr eingeschränkt werden soll.
- Der Vorsitzende erläutert die derzeit medial laufende Debatte rund um die Anpassung der Grundsteuer. Tatsache ist, dass die Grundsteuer seit Jahrzehnten nicht erhöht wurde. Die Mitglieder der Gemeindevertretung werden informiert, dass der Gesamtbetrag der eingehobenen Grundsteuer in der Gemeinde Buch jährlich rund 25.000,- Euro beträgt. Die exakten Daten sind den Rechnungsabschlüssen zu entnehmen.
- Nachdem in der Gemeinde Buch in den letzten zwanzig Jahren zahlreiche Wohngebäude errichtet wurden und Grundsteuerbefreiungen maximal zwanzig Jahre lang andauern, steigen nach Auslaufen diese Befreiung dementsprechend die Einnahmen aus der Grundsteuer.
- Derzeit laufen die Vorbereitungen zur Erstellung des Haushaltsvoranschlages für das Budget der Gemeinde für das Kalenderjahr 2026. Es steigen die Ausgaben für „Soziales“ bei gleichzeitigem Rückgang der finanziellen Rückflüsse aus Bundes- und Landesmitteln.
- Am 11. November 2025 findet die kommissionelle Verhandlung des Gefahrenzonenplanes mit Beginn um 09.00 Uhr im Gemeindeamt Buch statt. Interessierte Gemeindemandatare sind zur Teilnahme eingeladen.
- Der Vorsitzende berichtet über die finanziellen Bewegungen auf allen Darlehenskonten, sowie dem Girokonto der Gemeinde Buch und informiert über die jeweils aktuellen Konto- und Darlehensstände. Die betreffenden tagesaktuellen Unterlagen werden der Gemeindevertretung zur Einsichtnahme vorgelegt. Mit Stichtag 07. November 2025 ergeben sich folgende Datenstände:

Bezeichnung / Konto	Guthaben	Schulden	Anmerkung
---------------------	----------	----------	-----------

Girokonto der Gemeinde Raiff.Bank am Hofsteig Kto.Nr. 1059-211	65.822,06 €		Stand per 05.11.2025
Girokonto Dorflädele Raiff.Bank am Hofsteig Kto.Nr. 0128-074		9.444,41	Stand per 05.11.2025
Schiliftkonto Raiff.Bank am Hofsteig Kto.Nr. 1060-458	6.427,36 €		Stand per 05.11.2025
Darlehenskonto-Kanal bei der Kommunalkredit Kto.Nr. 109 995		53.282,52 €	Darlehen Kanalbau Stand Auszug vom 29.08.2025 (Ausz.Nr. 4-1/2025)
Schweizer Frankenkonto Raiff.Bank Wolfurt Kto.Nr. 2000-2002-5607		370.623,49 € (s.F.) 347.051,84	Stand Auszug 7/001 vom 30.09.2025 (Kurs 0,9364000) Keine Laufzeitvereinbarung*
Darlehenskonto MZG Raiff.Bank am Hofsteig Kto.Nr. 2001-0101-0206		1.046.294,54 €	Stand per 30.09.2025 Laufzeit bis 30.06.2040
Darlehenskonto MZG Raiff.Bank am Hofsteig Kto.Nr. 2000-0101-0206		289.645,97 €	Stand per 30.06.2025 Laufzeit bis 30.06.2032
Darlehenskonto MZG Raiff.Bank am Hofsteig Kto.Nr. 2002-0101-0206		561.000,00 €	Stand per 30.06.2025 Laufzeit bis 31.12.2037
Darlehensneuaufnahme nach lfd. Abruf bei der Raiff.Bank am Hofsteig Kto.Nr. AT57 3748 2003- 0101-0206		2.128.333,34 €	Stand vom 30.09.2025 Laufzeit bis 30.03.2055 (Lebensmittelgeschäft mit obl. Wohnungen)
Darlehensneuaufnahme bei der Raiff.Bank am Hofsteig (Ankauf Liegen- schaft EZ. 103), Kto.Nr. AT94 3748 2004-0101- 0206		550.000,00 €	Stand per 29.09.2025 (Ankauf Heimen 63, Bertas Hus)
Summen:	<b>72.249,42 €</b>	<b>5.008.624,27 €</b>	
Rechnerischer Schuldenstand in €		<b>4.936.374,85 €</b>	
Pro-Kopf-Verschuldung in Euro (605 Ew.)		<b>8.159,30 €</b>	

#### **TOP 4**

Die Sitzungen der Gemeindevertretung sind öffentlich. Bei jeder Sitzung besteht die Möglichkeit, dass durch Besucher Fragen und Anliegen vorgetragen werden. Nachdem heute keine Zuhörerinnen/Zuhörer anwesend sind entfällt dieser Tagesordnungspunkt.

#### **TOP 5**

Alle relevanten Unterlagen betreffend der laufenden Verfahren in Bezug auf die Umwidmung, sowie der Festlegung der baulichen Nutzung für die relevanten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen werden der Gemeindevertretung vorgelegt.

### Erläuterungen:

Die Grundstückseigentümerin des Grundstückes 324/4, KG 91104 Buch beantragte eine Bauflächenwidmung (Stammend aus Gst-Nr. 324/1, Grundteilung). Im Falle einer Neuwidmung (Erstwidmung) als Baufläche ist ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen (gemäß RPG § 12 Abs.5 lit. B).

Die in BW umzuwidmende Fläche befindet sich in der Gemeinde Buch am östlichen Rand des Siedlungsweilers „Risar“. Auf der aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche soll nun ein Wohngebäude errichtet werden. Neben Wohngebäuden in westlicher Richtung sind südlich größere Landwirtschaftsgebäude bestehend.

Maß der Baulichen Nutzung:

Für das Grundstück 324/4 wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

Baunutzungszahl (maximal): BNZ 50

Baunutzungszahl (minimal): BNZ 25

Mindestgeschosszahl: MGZ 1,5

Höchstgeschosszahl: HGZ 2,5

Begründung:

Der Weiler „Risar“ wird in diesem Bereich durch Wohnobjekte und große landwirtschaftliche Gebäude geprägt. Aufgrund dieses bereits vorhandenen Gebäudebestandes und der auf Grundstück 324/4 gegebenen leichten Hangneigung werden die in Punkt B angeführte bauliche Nutzung festgelegt.

Folgender Verordnungsentwurf wird von der Gemeindevertretung einstimmig beschlossen und veröffentlicht:

### **Veröffentlichung des Entwurfs einer Verordnung der Gemeindevertretung Buch über das Mindestmaß der baulichen Nutzung für folgende Grundstücke**

GST-NR 324/4 , KG Buch (91104 Buch),  
stammend aus GST-NR 324/1 (Grundteilung)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Buch hat in ihrer Sitzung vom 07. November 2025 den Entwurf einer Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung für das Grundstück - NR 324/4, KG Buch (91104), gemäß § 31 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996 idGF, beschlossen.

Der Verordnungsentwurf samt Erläuterungsbericht wird vier Wochen auf dem Veröffentlichungsportal ([www.buch.at](http://www.buch.at)) vom 08.11.2025 bis 09.12.2025 gem. § 32e des Gemeindegesetzes veröffentlicht.

Während der Zeit der Veröffentlichung kann jede Gemeindegängerin bzw. jeder Gemeindegänger oder Eigentümerin bzw. Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Verordnungsentwurf bezieht, zu diesem Verordnungsentwurf schriftlich Änderungsvorschläge erstaten.

### **TOP 6**

Der von der Abteilung Raumplanung im Amt der Vorarlberger Landesregierung ausgearbeitete Entwurf zur Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorrangflächen (Plandatum 03.11.2025) wird der Gemeindevertretung zur Einsichtnahme vorgelegt und erläutert.

Ziele der Ausweisung von „Landwirtschaftlichen Vorrangflächen“:

Grundsätzlich wird eine Ausweisung von LW-Vorrangflächen in allen Gemeinden angestrebt. Im Fokus steht die langfristige Erhaltung der für die Landwirtschaft bedeutsamen Flächen.

Die Festlegung von landwirtschaftlichen Vorrangflächen dient insbesondere:

- dem Erhalt von regional bedeutsamen Flächen für die Landwirtschaft. Flächen von regionaler Bedeutung sind vorwiegend zusammenhängende und leicht zu bewirtschaftende Flächen mit hoher Bodenfruchtbarkeit.
- der Sicherung von Flächen für die bodenabhängige Erzeugung von hochwertigen Lebensmitteln.
- der Stärkung der wirtschaftlichen Bedeutung der Landwirtschaft. Die Sicherung von landwirtschaftlichen Flächen trägt zur Erhaltung der bäuerlichen Betriebsstrukturen und Hofstellen und somit zu einer zukunftsfähigen Landwirtschaft bei.
- dem nachhaltigen Erhalt der Alp- und Vorsäzlandschaft durch die Sicherung ausreichend großer Heimgutflächen.
- der Bewahrung von Kulturlandschaft, sowie des Orts- und Landschaftsbildes durch Landschaftspflege und dem Offenhalten von Wiesen- und Weidegebieten.

Fachliche Grundlage zu Festlegung von Potenzialgebieten:

Die Abgrenzung der Potenzialgebiete für Landwirtschaftliche Vorrangflächen erfolgte anhand von drei Kriterien, die mittels einer computerbasierten GIS-Analyse durch die Abteilung Raumplanung ermittelt wurden:

- a) Bodenbonität: die Flächen müssen eine auf die regionale Situation bezogene besondere Eignung (Bodenbonität) von mehr als 30 Punkten (Bodenklimazahl) aufweisen.
- b) Geländeneigung: die Flächen dürfen im Hinblick auf die einfache maschinelle Bewirtschaftung eine maximale Neigung von 18 % nicht überschreiten.
- c) Mindestgröße: die Flächen müssen zusammenhängend eine Mindestgröße von 2 ha aufweisen.

Die heutige Vorlage der relevanten Unterlagen dient der umfassenden Information der Mitglieder und Ersatzmitglieder der Gemeindevertretung und auch der Bevölkerung. Die weiteren Schritte erfolgen in den Gremien Gemeindevorstand und Landwirtschaftsausschuss in Zusammenarbeit mit der Raumplanungsstelle, sowie Frau DI. Maria Anna Moosbrugger-Schneider. Zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgen keine Beschlüsse.

## **TOP 7**

Unter dem Punkt „Allfälliges“ werden noch einige Themen diskutiert, sowie Arbeiten zur Erledigung vorgemerkt.

Ende der Sitzung: 22.00 Uhr

Der Schriftführer

GV. Werner BÖHLER

Der Bürgermeister

Franz MARTIN