

NIEDERSCHRIFT

über die 34. Sitzung der Gemeindevertretung am Donnerstag, den 06. Februar 2025 um 19.30 Uhr im Sitzungszimmer Frutz, Gemeindeamt.

Anwesende: Z3 10 Jürgen Bachmann, René Mathis, Thomas Kathan (E), Christoph Burtscher (E), Bernadette Madlener, Marina Mathis, Franz Weidinger, Silvia Pilz, Anton Schöch (E), Harald Marte
VPZ 4 Andreas Böhler-Huber, René Allgäuer-Gstöhl (ab 19.45 Uhr, TOP 5), Gerhard Breuß (E), Ingrid Schachenhofer (E)
Grüne/JA 4 Daniel Kremmel, Lukas Salcher, Hermelinde Rietzler, Johannes Lampert
FWZ 3 Daniel Bösch, Alfred Bickel, Eugen Keckeis (E)
= 21 Stimmberechtigte Zuhörer: 6
zu TOP 5: David Loretz (Bauamt Vorderland), von 20.15 bis 21.10 Uhr

Entschuldigt: Bernhard Keckeis, Martin Hartmann, Johannes Welte, Sabine Bonmassar, Martin Hundertpfund, Michael Gstach, Manuel Marte, Melanie Baumgartner, Gerhard Bachmann

Vorsitzender: Jürgen Bachmann, Bürgermeister

Schriftführerin: Katharina Rheinberger

Tagesordnung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Fragestunde für Bürger*innen an die Gemeindevertretung
3. Berichte und Beschlüsse des Gemeindevorstandes
4. Berichte des Bürgermeisters und der Ressortverantwortliche
5. Beratung und Beschlussfassung Vergabe Sanierung Trinkwasserleitungssystem Frödischsaal – Auskunftsperson David Loretz (Bauamt Vorderland)
6. Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes
 - 6.1. Gst. Nr. 182/5 Teilfläche, von (BM) in BM^{F-(BM)}, Appenzeller
 - 6.2. Gst. Nr. .126 und 1304 Teilfläche, von FL in BM^{F-FL}, Hägi
 - 6.3. Gst. Nr. 725/2 Teilfläche, von [SP]-FL in BW^{F-FL}, Kapfstraße
 - 6.4. Gst. Nr. 2077 Teilfläche von [SP]-FL in VS, 714 und 730/1 Teilflächen und 721, 725/1, 730/1, 730/5 und 730/6 von [SP]-FL in FL, Kapfstraße
7. Beratung und Beschlussfassung über Mindestmaß der baulichen Nutzung
 - 7.1. Gst. Nr. 182/5, Appenzeller
 - 7.2. Gst. Nr. .126, Hägi
 - 7.3. Gst. Nr. 725/5, Kapfstraße
8. Zahlungsfreigaben
 - 8.1. Landbus Oberes Rheintal – Jahresvorschriften 1. - 4. Quartal 2025
 - 8.2. Finanzverwaltung Vorderland – 1. - 4. Quartal 2025
 - 8.3. Baurechtsverwaltung Vorderland – 1. - 4. Quartal 2025
 - 8.4. Bauamt Vorderland – 1. - 4. Quartal 2025
 - 8.5. Sozialzentrum Vorderland – Jahresvorschriften 1. - 4. Quartal 2025
 - 8.6. Rettungsfonds – Jahresvorschrift 1. - 4. Quartal 2025
 - 8.7. ARA Vorderland – Tilgung und Zins 4. Quartal 2024
 - 8.8. ARA Vorderland – Betriebskosten 1. - 4. Quartal 2025

8.9. Standesamts- und Staatsbürgerschaftsverband Röthis – 1. Halbjahr 2025

9. Genehmigung der Niederschrift über die 33. Sitzung vom 12.12.2024

10. Allfälliges

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende eröffnet um 19.30 Uhr die 34. Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit sowie die ordnungsgemäße Ladung fest.

Er stellt den Antrag, die Tagesordnung um den Tagesordnungspunkt

- TOP 8.10. Zahlungsfreigaben: Sozialfonds 2025 – 1. - 4. Quartal

zu erweitern. Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

2. Fragestunde für Bürger*innen an die Gemeindevertretung

Keine Wortmeldungen!

3. Berichte und Beschlüsse des Gemeindevorstandes

50. Sitzung vom 20.01.2025

- ✓ Genehmigung einer Grundtrennung, Wingat
- ✓ Vergabe Sanierung Bushaltestelle Arken L51, Firma Wilhelm & Mayer, gesamt brutto 11.392,18 €
- ✓ Vergabe Fischereipacht Eigenrevier „57. Mühltoibelbach“ an den Fischereiverein Feldkirch, Laufzeit 2025-2035, Pachtzins 1.500,00 €/a
- ✓ Verlängerung Pachtvertrag Reitplatz Furx, Gst. Nr. 1121, bis zum 31.12.2025
- ✓ Zahlungsfreigaben: Bürgermeisterpensionsfonds – Abgangsdeckungsbeitrag 2025, 16.711,77 €;

4. Berichte des Bürgermeisters und der Ressortverantwortlichen

Berichte des Bürgermeisters:

- Nahversorgung Dorfläden Dafins und Batschuns: aufgrund der Ladenschließung in Laterns per 28.02.2025 erfolgen Gespräche mit dem Betreiber Harald Nesensohn, dem Verein Dörfliche Nahversorgung und den Gemeinden Viktorsberg und Laterns, wie ein weiterer Betrieb gesichert werden kann.
- Erledigungsvermerk Voranschlag 2025 zur Kenntnisnahme
- Rechnungsabschluss 2024: dieser befindet sich in finaler Bearbeitung, aktuell werden die Begründungen über die Abweichungen eingepflegt. Eine Vorlage an den Finanzausschuss am 25.02.2025 sollte möglich sein.
- Diverse KI-Schulungen haben in der Regio Vorderland-Feldkirch begonnen. Eine Startveranstaltung dazu hat im Bildungshaus Batschuns stattgefunden.
- Personalangelegenheiten:
 - a) Hearing Geschäftsführung Schwimmbad Fruttau am 04.02.2025 mit vier Kandidaten, eine Entscheidung sollte bis Ende Februar vorliegen.
 - b) Ausschreibung Sachbearbeitung-Backoffice: die Entscheidung ist für Heiderose Welte aus Buchebrunnen gefallen.
- Gemeindeblatt NEU „47 Grad – Rankweil und mehr“ ab 01.04.2025
- Initiative Klimaschutz „Erspar uns die Tunnelspinne“ zur Kenntnisnahme
- Parkplatzbewirtschaftung Furx: die Gemeinde darf keine zweite Chance, sprich eine Eigenstrafe einheben, bei einem Verstoß gegen die Verordnung hat eine umgehende Anzeige bei der BH Feldkirch zu erfolgen.

- Wahlkalender Gemeindevertretung 2025:
 - 07.02. Fristende für die Einreichung von Wahlvorschlägen Gemeindevertretung und Bürgermeister
 - 18.02. Abschluss der Wahlvorschläge – Sitzung der Gemeindewahlbehörde
 - 16.03. Wahl-Sonntag
- Termine 2025:
 - 08.02. Schuhplattler-Kränzle mit Ball, Frödischsaal
 - 03.03. Hölzlerball in der Krone, Familienverband Dafins
 - 08.03. Funken Dafins
 - 09.03. Funken Batschuns
 - 21.03. JHV Feuerwehr Zwischenwasser
 - 28.03. Jahreshauptversammlung Wassergenossenschaft Zwischenwasser
 - 04.04. Konstituierende Sitzung der Gemeindevertretung
- Daniel Kremmel - Bürgerbeteiligungsgenossenschaft Zwischenwasser
 - _Derzeit werden mehrere mögliche Projekte näher begutachtet: Ersatz ältere Anlagen Bildungshaus Batschuns, WA Obere Gasse .
 - _Das angedachte Projekt beim Sportplatz Röthis kommt leider nicht zustande.

5. Beratung und Beschlussfassung Vergabe Sanierung Trinkwasserleitungssystem Frödischsaal – Auskunftsperson David Loretz (Bauamt Vorderland)

Der Vorsitzende berichtet eingangs, dass bereits in der 22. GV vom 29.06.2023 intensiv über diese Thematik beraten wurde, jedoch ist man auf kein Ergebnis hinsichtlich der Planung und Vergabe gekommen und hat diese schließlich nochmals neu aufgelegt. Jetzt liegt zu dieser neuen Ausschreibung ein Ergebnis vor, welches von David Loretz (Bauamt Vorderland) vorgestellt wird. Dieser berichtet vom Planungsprozess, welcher 2022 durch die Fa. Amann Installateure und in weiterer Folge von Ing. Walter Hinterholzer übernommen wurde. Die im Folgenden dargestellten Maßnahmen sehen eine komplette Erneuerung des Trinkwasserleitungssystems vor:

- _Duschen: Rückbau der Wasserauslässe für Fußduschen, die bislang in großer Zahl vorhanden waren, aber kaum genutzt wurden. Es erfolgt eine komplett neue Verrohrung und neue Verfließung.
- _Schaffung von Lagerräumen für die Reinigung
- _Trennung von Kalt-/Warmwasser ab Haupt-Wasseranschluss künftig nicht mehr im Bereich des Heizraums (was bisher eine starke Erwärmung des Kaltwassers bedingte).
- _Wasserversorgung Gasthaus: Erneuerung der Leitungen in kleineren Dimensionen und Verlegung auf kürzerem Weg, damit bessere Kaltwasserversorgung und insgesamt höhere Wasserqualität.
- _Warmwasser insgesamt: diese wird nicht mehr mit Begleitheizung, dafür mit Isolation versehen. Es erfolgt eine Warmwasserversorgung nur mehr für die Duschen und das Gasthaus, kein Warmwasser mehr in den WC-Anlagen.
- _Bereich Gasthaus: es werden alle derzeit genutzten Anlagen in Absprache mit dem Pächter angeschlossen, diverse nicht genutzte nicht mehr. Alle Leitungen sind im Keller aufputz verlegt, so dass ein nachträglicher Anschluss bei Bedarf jederzeit möglich wäre.
- _Foyer: für die Vereinsnutzung wird hier ein Waschbecken mit Kaltwasseranschluss und Abfluss sowie Stromversorgung im Bereich der Stiege geschaffen. Warmwasser kann durch eine mobile Treseneinheit mit Boiler bereitgestellt werden. Auch im Außenbereich wird ein Wasser- und Stromanschluss geschaffen.

Bei Ausführung gemäß der aktuellen Planung sind letztlich keine alten Leitungen mehr vorhanden und es besteht damit auch kein Restrisiko mehr hinsichtlich einer Verkeimung

des Trinkwassers. Diese Maßnahmen wurden zur Ausschreibung gebracht und wird das Ergebnis im Detail durchbesprochen. Es stellen sich für die einzelnen Gewerke folgende Anbieter als Billigstbieter dar:

Sanierung Trinkwasserleitungssystem 2025 Kostenübersicht

Pos.	Gewerk	Billigstbieter	Beitrag netto
1)	Installateur Sanitär	Amann	145 000,00 €
2)	Baumeister	Rechmann	42 000,00 €
3)	Elektro	Reisegger	36 117,51 €
3.1)	Duschanlage	11 562,55 €	30 876,07 €
3.2)	WC Herren	4 804,91 €	
3.3)	WC Damen, Behinderten	6 834,49 €	
3.4)	WC Lehrer	4 026,03 €	
3.5)	WC Mitarbeiter Gastro	3 648,09 €	
3.6)	AG E Anschlüsse Armaturen,..	2 546,72 €	
3.7)	EG Starkstrom Foyer	2 694,72 €	
4)	Estrich	Ebner	7 088,80 €
5)	Trockenbauer	Preite	35 243,30 €
6)	Trennwände	Reuplan	2 991,18 €
7)	Maler	Alex Malerkiste	8 843,53 €
8)	Fliesenleger	Willi Matt	31 537,60 €
9)	Bodenbeläge	Ludovikus	6 698,12 €
10)	Reinigung	AMB	3 480,00 €
11)	Unvorhergesehenes	Annahme	5 000,00 €
Gesamtsumme netto			324 000,04 €
MWST			20%
Gesamtsumme brutto			388 800,05 €
VA2025			1/380-6149
			2/380+861
			Finanzierung
			362 000,00 €
			120 000,00 €
			242 000,00 €

Die Verteilung der gesamten Kosten auf die einzelnen Bereiche sowie die Berechnung der erzielbaren Förderungen und notwendigen Finanzierungsmittel stellt sich wie folgt dar:

Sanierung Trinkwasserleitungssystem 2025 Gesamtkosten inkl. Förderungen und Finanzierung

Investitionskosten für	324 000,04 €	exkl. MWST.
Trinkwasserleitungssanierung	388 800,05 €	inkl. MWST.

VA2025	1/380-6149	362 000,00 €
	2/380+861	120 000,00 €
	Finanzierung	242 000,00 €

VERWENDUNGSZWECK	Frödischsaalgebäude Investitionskosten nach m³			Frödischsaalgebäude				
	Kubikmeter (umbauter Raum) m³	Anteil inkl. Allgemeines in %	Baukosten (ohne MWST.)	Anteil ohne Allgemeines nach m³ (in %)	Kosten f. Allgemeines	Gesamtkosten ohne MWST. effektiv:	Gesamtkosten inkl. MWST. effektiv:	Anteil in %
Schule	4 529,42	54,29	175 887,18 €	54,56%	880,70 €	176 767,88 €	212 121,46 €	55,67
Kultursaal	1 940,62	23,26	75 358,47 €	23,38%	377,34 €	75 735,81 €	90 882,97 €	23,85
Gasthaus (Vorsteuerabzug)	993,77	11,91	38 590,24 €	11,97%	193,23 €	38 783,47 €	38 783,47 €	10,18
Vereine	838,22	10,05	32 540,90 €	10,10%	162,98 €	32 712,88 €	39 255,46 €	10,30
Zwischensumme	8 302,03	-	-	-	-	-	-	-
Allgemeines (Erschließung, Nebenräume,...)	41,57	0,50	1 614,25 €	-	-	-	-	-
SUMMEN	8 343,60	100,00	324 000,04 €	100%	1 614,25 €	324 000,04 €	381 043,35 €	100,00
Förderungen								
Bedarfszuweisungen	42,00%		89 091,01 €				89 091,01 €	
	27,00%				24 538,40 €		24 538,40 €	
Struktur gesamt	10,00%						38 104,34 €	
gesamt							151 733,75 €	
Zusammenfassung								
Aufwand gesamt	zzgl. Berücksichtigung ÖBA wHNG (21.960,00 €) und vvk Wolfgang K. (4.800,00 €) bei Endabrechnung						Auftragssumme	VA 2025
Förderungen gesamt							151 733,75 €	362 000,00 €
Finanzierung Eigenmittel							229 309,60 €	242 000,00 €

Betreffend Finanzierung ist es möglich, einen Anteil von 50 % aus den zur Verfügung stehenden Mitteln aus dem Kommunalen Investitionsprogramm (KIG 2025) des Bundes

zu entnehmen.

Mit den Arbeiten wird ab ca. Mitte Juni 2025 begonnen, es ist sodann kein großer Schul- und Veranstaltungsbetrieb im Frödischsaal mehr möglich. Die Maßnahmen erfolgen jeweils in Absprache mit dem Gasthauspächter.

Antrag – Jürgen Bachmann:

Die Gewerke für die Sanierung des Trinkwasserleitungssystems Frödischsaal an die Billigstbieter gem. deren Angebote zu vergeben (Netto-Summen):

a) Installateur/Sanitär – Fa. Amann	145.000,00 €
b) Baumeister – Fa. Rechmann	42.000,00 €
c) Elektro – Fa. Reisegger	36.117,51 €
d) Estrich – Fa. Ebne	7.088,80 €
e) Trockenbauer – Fa. Preite	35.243,30 €
f) Trennwände – Fa. Reuplan	2.991,18 €
g) Maler – Fa. Alex Malerkiste	8.843,53 €
h) Fliesenleger – Fa. Willi Matt	31.537,60 €
i) Bodenbeläge – Fa. Ludovikus	6.698,12 €
j) Reinigung – Fa. AMB	3.480,00 €
k) Unvorhergesehenes, Schätzung	5.000,00 €
Gesamtbetrag netto:	324.000,04 €
Gesamtbetrag brutto inkl. aliquotem Vorsteuerabzug:	381.043,35 €
Förderungen (Bedarfszuweisungen, Strukturfonds):	-151.733,75 €
Finanzierung – Eigenmittelbedarf ca.:	229.309,60 €

Beschlussfassung: Einstimmig!

6. Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes

6.1. Gst. Nr. 182/5 Teilfläche, von (BM) in BM^{F-(BM)}, Appenzeller

Die Grundeigentümerin ersucht gemäß Antrag vom 05.01.2025 um Genehmigung der Widmungsänderung einer Teilfläche des Gst. Nr. 182/5 im Ausmaß von ca. 303,0 m² von Baufläche Mischgebiet Erwartung in Baufläche Mischgebiet gemäß § 23 RPG, LGBl.Nr. 39/1996 i.d.g.F.

Gemäß § 12 Abs. 5 RPG, LGBl.Nr. 39/1996 i.d.g.F., wird eine Befristung der Widmung Baufläche Mischgebiet für die betreffende Teilfläche der Liegenschaft Gst. Nr. 182/5 von sieben Jahren festgelegt. Als Folgewidmung wird Baufläche Mischgebiet Erwartung definiert.

Beim vorliegenden Grundstück handelt es sich um einen zentrumsnahen Standort mitten in Muntlix. Die Liegenschaft ist gut erreichbar und erschlossen und liegt inmitten eines Wohngebietes, das von Baumischflächen geprägt ist. Die Fläche ist bereits als Bauerwartungsflächen gewidmet, eine Aktivierung bzw. Wohnnutzung dieses Grundstücks an diesem Standort entspricht den raumplanerischen Zielen der Gemeinde. Durch die begrenzte Umwidmung einer Teilfläche kann das Gebäude flächensparend möglichst nahe an der Straße platziert werden. Gleichzeitig wird die Möglichkeit geschaffen, das geplante Modulhaus in Zukunft um ein weiteres Modul zu erweitern.

Die Zufahrtsmöglichkeit zum anliegenden Grundstück bleibt erhalten und es wäre prinzipiell möglich, im Sinne der Nachverdichtung auch auf der zweiten Hälfte des

Grundstücks ein weiteres bzw. identisches Modulhaus zu platzieren. Eine etappenweise Entwicklung des Grundstücks ist somit gewährleistet. Aufgrund der Größe des geplanten Modulhauses würde bei einer vollflächigen Widmung des gesamten Grundstücks die Mindest-BNZ nicht erfüllt werden können, somit wurde eine teilweise Umwidmung des Grundstücks vorgeschlagen.

Die geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplans widersprechen nicht den festgehaltenen Zielen des REP Zwischenwasser und stehen den allgemeinen Raumplanungszielen gem. §2 Abs. 2 RPG nicht entgegen. Das geplante Vorhaben ist somit raumplanerisch vertretbar.

Zugleich soll betreffend die verbleibende Restfläche an Bauerwartungsfläche Mischgebiet zwischen Gst. Nr. 182/5 und dem nördlich angrenzenden Gst. Nr. 183/3 im Sinne einer Widmungskorrektur eine Teilfläche des Gst. Nr. 182/3 im Ausmaß von ca. 44,30 m² von Baufläche Mischgebiet Erwartung in Baufläche Mischgebiet gemäß § 23 RPG, LGBI.Nr. 39/1996 i.d.g.F. erfolgen.

Schließlich soll die zum Gst. Nr. 182/5 führende Gemeindestraße Gst. Nr. 2065 als solche kenntlich gemacht werden und im Sinne einer Widmungskorrektur das Gst. Nr. 2065 im Ausmaß von ca. 693,40 m² von Baufläche Mischgebiet Erwartung bzw. Baufläche Mischgebiet in Verkehrsfläche Straße gemäß § 23 RPG, LGBI.Nr. 39/1996 i.d.g.F. erfolgen.

Die entstehende Diskussion betreffend die Nicht-Einhaltung der Mindest-BNZ bei geplanten Bauvorhaben mit kleinem Bauvolumen und geringer Geschoss-Zahl wird unter TOP 7 festgehalten.

Antrag – Jürgen Bachmann:

- a) Dem Antrag auf Umwidmung einer Teilfläche des Gst. Nr. 182/5 lt. Lageplan im Ausmaß von insgesamt ca. 303,00 m² von (BM) in BM^{F-(BM)} soll unter Zugrundelegung einer Befristung von sieben Jahren in erster Lesung zugestimmt werden.
- b) Dem Antrag auf Widmungskorrektur einer Teilfläche des Gst. Nr. 182/3 lt. Lageplan im Ausmaß von insgesamt ca. 44,30 m² von (BM) in BM soll in erster Lesung zugestimmt werden.
- c) Dem Antrag auf Widmungskorrektur einer Teilfläche des Gst. Nr. 2065 lt. Lageplan im Ausmaß von insgesamt ca. 693,40 m² von BM bzw. (BM) in VS soll in erster Lesung zugestimmt werden.

Beschlussfassung: 19 : 1 Stimmen!

Gegenstimme: Daniel Bösch

(1 Enthaltung wegen Befangenheit: Marina Mathis)

6.2. Gst. Nr. .126 und 1304 Teilfläche, von FL in BM^{F-FL}, Hägi

Die Grundeigentümer ersuchten gemäß Antrag um Genehmigung der Widmungsänderung einer Teilfläche der Gst. Nr. .126 und 1304 im Ausmaß von 520 m² bzw. 36,80 m² von Freifläche Landwirtschaftsgebiet in Baufläche Mischgebiet gemäß § 23 RPG, LGBI.Nr. 39/1996 i.d.g.F.

Gemäß §12 Abs. 5 Raumplanungsgesetz, LGBI.Nr. 39/1996, i.d.g.F. wird eine Befristung der Widmung Baufläche Mischgebiet für die betreffende Liegenschaft des GST. NR. .126 von sieben Jahren festgelegt. Als Folgewidmung wird Freifläche Landwirtschaftsgebiet definiert. Die Fläche des Grundstücks Gst. Nr. 1304 ist aufgrund seiner Form, Größe und Lage nicht alleinig für eine Bebauung geeignet und wird daher nicht befristet.

Das von der Änderung des Flächenwidmungsplans betroffene Grundstück Gst. Nr. .126 befindet sich im erschlossenen Siedlungsgebiet von Buchebrunnen und ist bereits zum

größten Teil bebaut. Bei jenem Gebäudeteil, der in Freifläche Landwirtschaftsgebiet liegt, handelt es sich um einen zugehörigen Tischlereibetrieb. Um die lokale kleinräumige Gewerbenutzung in der Gemeinde zu stärken und in ihrem Bestand abzusichern, entspricht die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans den Zielen der Gemeinde Zwischenwasser. Gleichzeitig erfolgt durch die Anpassung an die tatsächlich vorhandene Situation, die korrekte Abbildung der Realität im Flächenwidmungsplan.

Die geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplans widersprechen nicht den festgehaltenen Zielen des REP Zwischenwasser und stehen den allgemeinen Raumplanungszielen gem. §2 Abs. 2 RPG nicht entgegen. Das geplante Vorhaben ist somit raumplanerisch vertretbar.

Zugleich soll die südlich der Grundstücke verlaufende Gemeindestraße Gst. Nr. 2104/2 als solche kenntlich gemacht werden und im Sinne einer Widmungskorrektur das Gst. Nr. 2104/2 im Ausmaß von ca. 290,30 m² von Baufläche Mischgebiet Erwartung bzw. Baufläche Mischgebiet in Verkehrsfläche Straße sowie im Ausmaß von ca. 72,30 m² von Baufläche Mischgebiet Erwartung bzw. Baufläche Mischgebiet in Freifläche Freihaltegebiet gemäß § 23 RPG, LGBI.Nr. 39/1996 i.d.g.F. erfolgen.

Es wird in diesem Zusammenhang diskutiert, dass das Grundstück im Widerspruch zur bestehenden Widmung bereits bebaut ist und die Errichtung von Bauwerken offenbar ohne ein entsprechendes Bauverfahren vorgenommen wurde.

Antrag – Jürgen Bachmann:

- a) Dem Antrag auf Umwidmung des Gst. Nr. 126 im Ausmaß von insgesamt ca. 520,00 m² von FL in BM^{F-FL} unter Zugrundelegung einer Befristung von sieben Jahren und einer Teilfläche von Gst. Nr. 1304 im Ausmaß von insgesamt ca. 36,80 m² von FL in BM soll in erster Lesung zugestimmt werden.
- b) Dem Antrag auf Widmungskorrektur einer Teilfläche des Gst. Nr. 2104/2 lt. Lageplan im Ausmaß von insgesamt ca. 290,30 m² von (BM) bzw. BM in VS sowie einer Teilfläche des Gst. Nr. 2104/2 lt. Lageplan im Ausmaß von insgesamt ca. 72,30 m² von (BM) bzw. BM in FF soll in erster Lesung zugestimmt werden.

Beschlussfassung: 19 : 2 Stimmen!

Gegenstimme: Daniel Bösch, Eugen Keckeis

6.3. Gst. Nr. 725/2 Teilfläche, von [SP]-FL in BW^{F-FL}, Kapfstraße

Die Grundeigentümer ersuchen gemäß Antrag um Genehmigung der Widmungsänderung einer Teilfläche der Gst. Nr. 725/2 im Ausmaß von 265,67 m² von Vorbehaltsfläche Sportfläche-Freifläche-Landwirtschaft in Baufläche Wohngebiet gemäß § 23 RPG, LGBI.Nr. 39/1996 i.d.g.F.

Gemäß §12 Abs. 5 Raumplanungsgesetz, LGBI.Nr. 39/1996, i.d.g.F. wird eine Befristung der Widmung Baufläche Wohngebiet für die betreffende Liegenschaft von sieben Jahren festgelegt. Als Folgewidmung wird Freifläche Landwirtschaftsgebiet definiert.

Das Grundstück ist bereits bebaut, der Eigentümer plant jedoch einen Um- bzw. Ausbau seiner Immobilie. Zu diesem Zweck soll auch der südliche Bereich des Grundstücks bebaut werden. Aktuell verläuft jedoch die südliche Front des Wohnhauses mehr oder weniger entlang der Widmungsgrenze. Eine Änderung des Flächenwidmungsplans ist für den Ausbau somit notwendig.

Das von der Änderung des Flächenwidmungsplans betroffene Grundstück befindet sich innerhalb der im Räumlichen Entwicklungsplan (REP) Zwischenwasser 2024 festgelegten

Siedlungsgrenzen. Im Zielplan des REP wurde auf dieses Vorhaben bereits explizit eingegangen und die betroffene Freifläche entsprechend innerhalb des Siedlungsrandes integriert. Im Sinne des Ausbaus von Bestandsgebäuden entspricht das Ansinnen der Eigentümer:innen den Zielen der Gemeinde.

Die Vorbehaltswidmung als Sportfläche ist in diesem Bereich ebenso nicht mehr notwendig, da die Gemeinde keinerlei Entwicklungsabsichten für Sportflächen in diesem Bereich vorsieht. Parallel zu dieser Änderung läuft aktuell ein weiteres Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans in diesem Bereich. In diesem Verfahren sollen alle weiteren umliegenden Vorbehaltsflächen Sportfläche entsprechend geändert bzw. gelöscht werden. Das Vorhaben ist somit mit den weiteren laufenden Verfahren abgestimmt.

Die geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplans widersprechen nicht den festgehaltenen Zielen des REP Zwischenwasser und stehen den allgemeinen Raumplanungszielen gem. §2 Abs. 2 RPG nicht entgegen. Das geplante Vorhaben ist somit raumplanerisch vertretbar.

Antrag – Jürgen Bachmann:

Dem Antrag auf Umwidmung einer Teilfläche des Gst. Nr. 725/2 lt. Lageplan im Ausmaß von insgesamt 265,67 m² von [SP]-FL in BW^{F-FL} soll unter Zugrundelegung einer Befristung von sieben Jahren zugestimmt werden.

Beschlussfassung: Einstimmig!

6.4. Gst. Nr. 2077 Teilfläche von [SP]-FL in VS, 714 und 730/1 Teilflächen und 721, 725/1, 730/1, 730/5 und 730/6 von [SP]-FL in FL, Kapfstraße

Die Gemeinde sowie weitere Grundeigentümer (Josef Mathis, Fam. Dutczak, Lebenshilfe Batschuns) ersuchen um Genehmigung der Widmungsänderung einer Teilfläche der Gst. Nr. 2077 im Ausmaß von 3.635 m² von Vorbehaltsfläche Sportfläche-Freifläche-Landwirtschaft bzw. Forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) in Verkehrsfläche Straße sowie Teilflächen der Gst. Nr. 714 und 730/1 und der gesamten Gst. Nrn. 721, 725/1, 730/5 und 730/6 im Ausmaß von 19.912,40 m² von Vorbehaltsfläche Sportfläche-Freifläche-Landwirtschaft in Freifläche Landwirtschaft gemäß § 23 RPG, LGBI.Nr. 39/1996 i.d.g.F.

Die Gst. Nrn. 730/5, 730/6, 725/1, 721, 2077 und 730/1 bilden zusammen mit weiteren angrenzenden Grundstücken eine größere landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Fläche liegt zwischen dem Ortsteil Batschuns und der Lebenshilfe im Bereich Kapf. Der festgelegte Zweck der Vorbehaltswidmung als Sportfläche ist aus Sicht der Gemeinde nicht mehr vorhanden bzw. nicht mehr zweckmäßig. Die Flächen sollen daher ihrer Grundwidmung entsprechend als Landwirtschaftsgebiet genutzt und nicht mehr als Sportflächen entwickelt werden. Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Zwischenwasser für diesen Bereich haben sich seit deren Ausweisung entsprechend geändert.

Beim Grundstück Gst. Nr. 2077 handelt es sich um eine Straße, die den Ortsteil Batschuns u.a. mit der Lebenshilfe verbindet. Zur Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten soll daher diese Fläche nicht in Freifläche-Landwirtschaftsgebiet, sondern in Verkehrsfläche Straße umgewidmet werden entsprechend jener Widmung, welche die Straße weiter südlich der Vorbehaltsflächen bereits aufweist. Diese Änderung betrifft die gesamte Länge der Straße bis zurück nach Batschuns.

Die geplante Änderung ist eine von mehreren Korrekturen des Flächenwidmungsplans, die nach erfolgter Fertigstellung des Räumlichen Entwicklungsplans durchgeführt werden sollen. Dabei wird das Ziel verfolgt, den Flächenwidmungsplan in diesem Bereich entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten zu korrigieren bzw. an die geänderten Ziele der Gemeinde in Bezug auf die betroffenen Vorbehaltsflächen anzupassen. Die Änderung widerspricht nicht den festgehaltenen Zielen des REP Zwischenwasser und stehen den allgemeinen Raumplanungszielen gem. §2 Abs. 2 RPG nicht entgegen. Das geplante Vorhaben ist somit raumplanerisch vertretbar.

Antrag – Jürgen Bachmann:

- a) Dem Antrag auf Umwidmung einer Teilfläche des Gst. Nr. 2077 lt. Lageplan im Ausmaß von insgesamt 3.635 m² von [SP]-FL bzw. F in VS soll in erster Lesung zugestimmt werden.
- b) Dem Antrag auf Umwidmung einer Teilfläche der Gst. Nrn. 714 und 730/1 sowie der gesamten Gst. Nrn. 721, 725/1, 730/5 und 730/6 lt. Lageplan im Ausmaß von insgesamt 19.912,40 m² von [SP]-FL in FL soll in erster Lesung zugestimmt werden.

Beschlussfassung: Einstimmig!

(1 Enthaltung wegen Befangenheit: René Mathis)

7. Beratung und Beschlussfassung über Mindestmaß der baulichen Nutzung

Im Zuge von Umwidmungsverfahren, wie sie unter TOP 6.1 bis 6.3 behandelt wurden, ist künftig auch ein Mindestmaß der baulichen Nutzung als Mindest-BNZ festzulegen. Eine hierzu passende Verordnung im Zuge von Baugrundlagenrichtlinien wird Aufgabe der nächsten GV-Periode sein, bis zu deren Erlassung sie im Einzelfall zu beschließen ist. Dem Vorschlag, alle aktuell anliegenden Fälle der heutigen Tagesordnung en bloc gemeinsam zu behandeln und mit einer Mindest-BNZ von 25 festzulegen kann nicht entsprochen werden, da alle Fälle unterschiedlich gelagert sind.

Die Anfrage von Alfred Bickel, ob die Festlegung jeweils individuell betrachtet wird oder generelle Regelungen erlassen werden, wird von Andreas Böhler-Huber dahingehend beantwortet, dass bei der Festlegung der Mindest-BNZ das Ziel auch in Zukunft sein werde, diese möglichst hoch zu halten. Daniel Bösch bekräftigt in diesem Zusammenhang, dass eine Vorbild- und Folgewirkung auf zukünftig vermehrt Bauwerke mit niedrigen BNZ (eingeschossig, geringe Bauvolumen) unbedingt zu vermeiden sei, dies insbesondere auch in anderen Lagen entlang der Arkenstraße, wo Bauwerke mit deutlich höhere BNZ bestehen.

Franz Weidinger spricht das aktuelle Thema des Umgangs mit Leerstand an und dass gerade im gegenständlichen Widmungsfall bereits vorhandener Leerstand nicht genutzt bzw. nicht zu nutzen beabsichtigt wird.

7.1. Gst. Nr. 182/5, Appenzeller

Gemäß §12 Abs. 5 lit. a) Raumplanungsgesetz, LGBI.Nr. 39/1996, i.d.g.F muss für neu geschaffene Bauflächen ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festgelegt werden. Das Grundstück wird in der „Richtlinie Baugrundlagen/Baubewilligungsverfahren“ der Gemeinde Zwischenwasser dem Gebiet „zweigeschossiger Grundtypus“ zugeordnet. Darin sind Bauten mit maximal zwei Obergeschossen zulässig. Die maximal erlaubte Baunutzungszahl (BNZ) ohne Bonus liegt bei 50.

Antrag – Jürgen Bachmann:

Es wird gemäß §12 Abs. 5 lit. a) Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F. das Mindestmaß der baulichen Nutzung für das Grundstück GSt. Nr. 182/5 mit einer Mindest-Baunutzungszahl (min. BNZ) von 18 festgelegt.

Beschlussfassung: 17 : 4 Stimmen!

Gegenstimmen: Alfred Bickel, Daniel Bösch, Daniel Kremmel, Johannes Lampert

Begründung Alfred Bickel, Daniel Bösch, Daniel Kremmel, Johannes Lampert:

Es soll im Sinne der Gleichberechtigung als Mindest-BNZ generell 25 angewendet werden.

7.2. GSt. Nr. .126, Hägi

Das Grundstück wird in der „Richtlinie Baugrundlagen/Baubewilligungsverfahren“ der Gemeinde Zwischenwasser dem Gebiet „zweigeschossiger Grundtypus“ zugeordnet. Darin sind Bauten mit maximal zwei Obergeschossen zulässig. Die maximal erlaubte Baunutzungszahl (BNZ) ohne Bonus liegt bei 50.

Antrag – Jürgen Bachmann:

Es wird gemäß §12 Abs. 5 lit. b) Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F. das Mindestmaß der baulichen Nutzung für das Grundstück .126 mit einer Mindest-Baunutzungszahl (min. BNZ) von 25 festgelegt.

Beschlussfassung: Einstimmig!

7.3. GSt. Nr. 725/2, Kapfstraße

Das Grundstück wird in der „Richtlinie Baugrundlagen/Baubewilligungsverfahren“ der Gemeinde Zwischenwasser dem Gebiet „zweigeschossiger Grundtypus“ zugeordnet. Darin sind Bauten mit maximal zwei Obergeschossen zulässig. Die maximal erlaubte Baunutzungszahl (BNZ) ohne Bonus liegt bei 50.

Antrag – Jürgen Bachmann:

Es wird gemäß §12 Abs. 5 lit. a) Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F. das Mindestmaß der baulichen Nutzung für das Grundstück 725/2 mit einer Mindest-Baunutzungszahl (min. BNZ) von 25 festgelegt.

Beschlussfassung: Einstimmig!

8. Zahlungsfreigaben

Aufgrund des bevorstehenden Endes der GV-Periode wurden erstmalig alle quartalsmäßig zu leistenden regelmäßigen Zahlungen für eine Freigabe zu Jahresbeginn für alle vier Quartale zusammengetragen, um eine zeitgerechte Zahlung sicherzustellen. Daniel Bösch stellt in diesem Zusammenhang klar, dass bei einer Freigabe aller Quartale sichergestellt sein muss, dass die Kostenentwicklung überwacht wird und entsprechende Zahlungen im Verlauf des Jahres nur in Höhe der Freigabe ohne Abweichung nach oben vorgenommen werden. Der Vorschlag von René Mathis, nur die ersten beiden Quartale freizugeben und die Freigabe der beiden weiteren Quartale der neu gewählten GV zu überlassen, wird nicht angenommen.

Die Abstimmung erfolgt über die TOP 8.1. – 8.10. gemeinsam:

8.1. Landbus Oberes Rheintal – Jahresvorschriften 1. bis 4. Quartal 2025

473.394,00 € (1/690-7202)

Kostenanteil Batschuns vier Quartale zu je 24.260,00 €, gesamt 97.040,00 €
Kostenanteil Dafins vier Quartale zu je 19.924,00 €, gesamt 79.696,00 €
Kostenanteil Muntlix vier Quartale zu je 74.164,50 €, gesamt 296.658,00 €

8.2. Finanzverwaltung Vorderland – 1. bis 4. Quartal 2025

109.500,00 € (1/010-72022) 4 Quartale zu je 27.375,00 €

8.3. Baurechtsverwaltung Vorderland – 1. bis 4. Quartal 2025

61.100,00 € (1/030-7202) 4 Quartale zu je 15.275,00 €

8.4. Bauamt Vorderland – 1. bis 4. Quartal 2025

135.000,00 € (1/851-7203 und 1/030-7203) 4 Quartale zu je 33.750,00 €

8.5. Sozialzentrum Vorderland – Jahresvorschreibungen 1. bis 4. Quartal 2025

Pflege 6.097,48 € (1/421-755), Küche 25.948,26 € (1/423-755), OJAV 8.202,10 € (1/259-755), Entwicklung Vorderland 2.895,48 € (1/429-755), Betreutes Wohnen/Mitdainerhus 1.598,24 € (1/421-755), Aktivierung Pflege/Tagesbetreuung 7.658,27 € (1/422-755);

Jahresvorschreibung 209.599,32 € und Überweisung in Vierteljahresbeträgen zu je 52.399,83 €

8.6. Rettungsfonds – Jahresvorschreibung 1. bis 4. Quartal 2025

Jahresvorschreibung 70.507,40 €,
Überweisung in Vierteljahresbeträgen zu jeweils 17.626,85 € (1/530-751)

8.7. ARA Vorderland – Tilgung und Zins 4. Quartal 2024

11.050,90 € (1/851-7551 und 1/851-7552)
4. Quartal: Tilgungsbeitrag 7.109,34 €, Zinsbeitrag 3.941,56 €

8.8. ARA Vorderland – Betriebskosten 1. bis 4. Quartal 2025

364.870,00 € (1/851-7551) 4 Quartale zu je 91.217,50 €

8.9. Standesamts- und Staatsbürgerschaftsverband Röthis – 1. Halbjahr 2025

6.700,00 € (1/022-7202)

8.10. Sozialfonds 2025 – 1. bis 4. Quartal 2025

556.400,00 € (1/411-751) 4 Quartale zu je 1/6 Vorschuss à 139.100,00 €

Beschlussfassung TOP 8.1. bis 8.10.: 18 : 3 Stimmen!

Gegenstimmen: Andreas Böhler-Huber, Daniel Bösch, Ingrid Schachenhofer

9. Genehmigung der Niederschrift über die 33. öffentliche Sitzung vom 12.12.2024

Die Niederschrift über die 33. Sitzung vom 12.12.2024 wird einstimmig genehmigt.

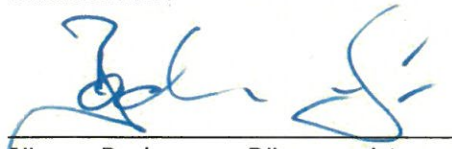
10. Allfälliges

- Johannes Lampert: was wird bei der Austrasse am Damm gemacht – Holzarbeiten oder auch Bautätigkeiten? Ich wurde von mehreren Personen dazu angefragt (Zulässigkeit, Besitzverhältnisse, Hochwasserschutz).
- Daniel Bösch: wurde das Problem betreffend Straßenbeleuchtung Brunnenweg (Dunkelheit bzw. nur sehr geringe Beleuchtung in der Früh) bereits angeschaut?

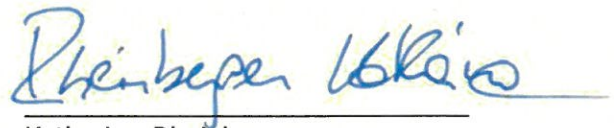
- Jürgen Bachmann: Danke für die gute Zusammenarbeit in der abgelaufenen GV-Periode. Ein Danke an alle Gemeindevertreter, die ausscheiden werden und viel Erfolg und einen guten Start für die bald neu gewählte Gemeindevertretung!

Ende der Sitzung: 21.40 Uhr

Vorsitzender:


Jürgen Bachmann, Bürgermeister

Schriftführerin:


Katharina Rheinberger