



Gemeindehaus Schwarzach  
Am Dorfplatz 2  
6858 Schwarzach  
Österreich  
Telefon +43 (0)5572 58115-0  
Telefax +43 (0)5572 58115-900  
[gemeinde@schwarzach.at](mailto:gemeinde@schwarzach.at)  
[www.schwarzach.at](http://www.schwarzach.at)

Sachbearbeiter: Peter Pitscheider  
Telefon: 58115 DW 222  
E-Mail: [peter.pitscheider@schwarzach.at](mailto:peter.pitscheider@schwarzach.at)

Schwarzach, am 03.04.2025/pp

AZ: GVe/021/2020-25

## Protokoll über die öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung

Datum: Donnerstag, den 20.02.2025  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 21:45 Uhr  
Ort: Saal des "Hofsteiger"

### Anwesend:

Vorsitz: Herr DI Thomas Schierle  
Stellvertreter: Frau Anita Pluschnig  
Ord. Mitglieder: Frau Monika Raid  
Herr Christian Breuß  
Herr Matthias Günther  
Herr Harald Gasperi  
Frau Beate Haag  
Herr DI Alexander Kohler  
Frau Jennifer Gal  
Herr Mag. (FH) Klaus Plaickner  
Herr Thomas Lenz  
Herr Dipl. Ing. Christian Anselmi  
Frau Eleonore Unterer  
Herr Dipl. Ing. Robert Vörös-Bauer  
Ersatz: Herr Ing. Bmst. Helmut Stadler  
Herr Andreas Bohle  
Frau Christine Hagspiel  
Herr Wilhelm Haag  
Schriftführer: Herr Peter Pitscheider

### Abwesend:

Ord. Mitglieder: Herr Ing. Mag. (FH) Tobias Vonach entschuldigt  
Herr Johannes Knapp entschuldigt  
Herr Sebastian Leite unentschuldigt  
Herr Mag. Mathias Dür entschuldigt

	Frau Mag. Fatma Islekoglu	entschuldigt
	Frau Christine Golderer	entschuldigt
	Herr Dr.med. Markus Baldessari	unentschuldigt
Ersatz:	Herr Martin Gstöhl	entschuldigt
	Herr Kurt Rhomberg	unentschuldigt
	Frau Keli Pereira	unentschuldigt
	Herr Michael Klopfer	entschuldigt
	Frau Christine Baldessari-Lanker	unentschuldigt
	Herr Mag. Helmut Pfanner	entschuldigt
	Herr Dr. Hans-Albrecht Christern	unentschuldigt
	Frau Mag.Arch. Anna Edthofer	entschuldigt
	Herr Mag. Peter Mennel	entschuldigt
	Frau Katja Bichlmair	unentschuldigt

## **TAGESORDNUNG:**

Auf Antrag wird nachfolgender Tagesordnungspunkt in die Tagesordnung aufgenommen:

- „Antrag auf Umwidmung des Grundstücks 63/5 laut Antrag vom 5.2.2025“

**(einstimmig)**

- 1.) Begrüßung
- 2.) Genehmigung des Protokolls vom 18.12.2024
- 3.) Mitteilungen
- 4.) Beratungs- und Beschlussthemen
  - 4.1.) Beratung zum Vertragsentwurf Energiegemeinschaften
  - 4.2.) Entscheidung über weitere Vorgehensweise beim Parkplatzprojekt der Firma prospektive
  - 4.3.) Umwidmungsverfahren Grundstück IMA Schelling
  - 4.4.) Verkaufsflächenerweiterung Spar Albrecht
  - 4.5.) Antrag auf Umwidmung des Grundstücks 63/5 laut Antrag vom 5.2.2025
- 5.) Allfälliges

### **Zu TOP 1.): Begrüßung**

Bürgermeister DI Thomas Schierle eröffnet als Vorsitzender um 19.00 Uhr die öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung. Er begrüßt die erschienenen Mitglieder und anwesenden Ersatzmitglieder, wie auch den Schriftführer. Die Einladung samt Tagesordnung zur heutigen Sitzung ist allen Mitgliedern der Gemeindevertretung ordnungsgemäß und zeitgerecht zugegangen. Die Beschlussfähigkeit im Sinn des § 43 Gemeindegesetz ist daher gegeben.

### **Zu TOP 2.): Genehmigung des Protokolls vom 18.12.2024**

Das Protokoll der Sitzung vom 18.12.2024 wird genehmigt.

**(einstimmig)**

### **Zu TOP 3.):      Mitteilungen**

Anfang Februar wurde das Restaurant Hofsteiger von Sandra und Alexander Göschl unter dem Namen „**Dorf gasthaus Hofsteiger**“ wiedereröffnet. Die Gemeinde Schwarzach wünscht der Pächterin und dem Pächter alles Gute und einen erfolgreichen Start.

Mitte Februar wurde mit den Arbeiten zur **Sanierung nach einem Hangrutsch** beim Kellagraben begonnen. Es fand auch eine Hausversammlung statt, an der ca. 35 Personen teilgenommen haben. Ein besonderes Thema dabei waren die Agenden der Hausgemeinschaft, nämlich die Wiedererrichtung der Treppenanlagen, sowie die weitere Vorgehensweise bezüglich der Kaminanlage. Mit dem Abschluss der Arbeiten könnte eventuell bereits nächste Woche gerechnet werden. Bei der Finanzierung übernimmt das Land Vorarlberg 60% der Kosten – zusätzlich die Gemeinde und die Hausgemeinschaft je 20%.

### **Zu TOP 4.):      Beratungs- und Beschluss Themen**

#### **Zu TOP 4.1.):    Beratung zum Vertragsentwurf Energiegemeinschaften**

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Hannes Pirker, Fa. Kommunalvertrieb, welcher die Ausschreibung der Gemeinde begleitet hat. Weiters den Geschäftsführer der Fa. Solenso GmbH & Co KG (hat die Ausschreibung für sich entschieden) Herrn Bernhard Weilharter, sowie den Projektleiter Herrn Hermann Scheipl.

Diese werden der Gemeindevertretung die Umsetzung des Projektes vorstellen, die notwendigen Verträge erklären und erläutern, sowie für allfällige Fragen zur Verfügung stehen.

Einleitend erklärt der Vorsitzende, dass wie bekannt die Gemeindevertretung mehrheitlich die Umsetzung des dezentralen Energiesystems beschlossen und die Ausarbeitung der vertraglichen Grundlagen gewünscht hat. Laut Antrag sollen die ausgearbeiteten Verträge zur letztmaligen Beschlussfassung bzw. vor Unterfertigung zur Beratung vorgelegt werden. Zudem sind diese Verträge auch einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen, damit gewährleistet ist, dass jene Punkte, die die Gemeinde einverlangt hat, auch tatsächlich umgesetzt werden.

Der Vorsitzende hält fest, dass es bei dieser Beratung nun um das Vertragswerk geht, nicht um eine neuerliche Grundsatzentscheidung. Auch erklärt er, dass das sehr umfangreiche Vertragswerk bestehend aus zahlreichen Einzelverträgen und Detailaufstellungen (Montagekoordinationsvereinbarungen, Leasingverträge, Dienstleistungsverträge, Wartungsverträge, Berechnungen zur Budgetentlastung usw.) der Gemeindevertretung zur Vorbereitung via SessionNet zur Verfügung gestellt wurde.

Herr Pirker erklärt, dass die anwaltliche Prüfung der Unterlagen vom Büro „Kapp & Partner Rechtsanwälte GmbH“ gemäß vorliegender Bestätigung durchgeführt wurde – diese war auch im SessionNet. In weiterer Folge fasst Herr Pirker nochmals die Entwicklung bis zu den nun vorliegenden Angeboten und Leistungsbeschreibungen der Fa. Solenso zusammen. Diese Ausführungen werden sowohl von Herrn Weilhalter als auch von Herrn Scheipl um die Fachthemen ergänzt.

Die vorliegenden Dokumente zur Umsetzung einer dezentralen Energieversorgung auf kommunalen Flächen der Gemeinde Schwarzach durch PV-Anlagen weisen folgende Kernpunkte aus und können wie folgt zusammengefasst werden:

#### **Zuschlagsentscheidung:**

- Vergabe des Projekts an die Firma Solenso & Co. GmbH
- Gesamtkosten: Euro 1.427.264,00 für Errichtung, Finanzierung und Betrieb für 1-15 Jahre.
- Möglicher Ankaufswert für die Gemeinde bei Ablauf nach 15 Jahren: Euro 85.999,00.

**Vorteile durch die Umsetzung mit Solenso:**

- Option, dass Solenso die Anlage übernimmt und ab dem 15. Jahr Strom an die Gemeinde liefert.
- Keine Indexsteigerung für 10 Jahre.
- Günstigere laufende Kosten für Transaktionen des zu verteilenden Stromes.
- Module mit höchstmöglicher Brandklasse A und bifacialem Aufbau.
- Höhere Garantien als ausgeschrieben: 30 Jahre Leistungs- und Produktionsgarantie.
- Unterstützung der lokalen Wertschöpfung durch Zusammenarbeit mit lokalen Elektrofirmen.

**Konzept zur Parkplatzüberdachung:**

- Keine Schraub- oder Betonfundamente notwendig.
- Weniger Stützen notwendig.
- Hergestellt in Österreich bzw. Europa.
- Hohe Förderungen in Vorarlberg möglich.

**Finanzierungs- und Betriebskonzept:**

- Differenzierte Verträge, getrennt nach Errichtung und Betrieb, sowie für die Finanzierung.
- Errichtungskosten: Euro 922.508,93 (inkl. Blackout).
- Solenso ist Dienstleistungs- und Beratungspartner, sowie technischer Betriebsführer der Anlage.

**Prognosen und Kosten:**

- Betriebskosten 1-15 Jahre: Euro 1.515.108,00 (inkl. Blackout).
- Betriebskosten 16-25 Jahre: Euro 300.896,00 (inkl. Blackout).
- Budgetentlastungs-Prognose für das erste Betriebsjahr: exkl. Blackout: Euro 98.893,00; inklusive Blackout: Euro 93.932,00.
- Steigerung der Stromkosten um 3 % p.a. erwartet.

**Energieerzeugung und -verbrauch:**

- Eigenverbrauch lokal PV: 104.822 kWh.
- Eigenverbrauch lokal Speicher: 20.139 kWh.
- Eigenverbrauch über EEG (kommunale Gebäude): 94.461 kWh.
- Gesamt-Eigenverbrauch: 219.423 kWh.
- Stromvermarktung über Ladesäulen: 58.400 kWh.
- Zusätzlicher Stromverbrauch für eMobilität: 58.400 kWh.
- Stromgesamterstellungskosten: 23,3 Cent/kWh (inkl. MwSt.: 28 Cent).

In der anschließenden Beratung ergehen verschiedene Wortmeldungen. Auf Nachfrage wird bestätigt, dass die finanzierende Bank nach 10 Jahren eine Zinsanpassung vornehmen könnte. Hierbei kann sich die Gemeinde mit der Bank entsprechend einigen oder alternativ bereits die Anlage übernehmen. Nach 15 Jahren kann die Gemeinde jedenfalls die Anlage übernehmen.

Durch die nun vorliegende Finanzierungsvariante mittels Leasingvertrag wäre auch gewährleistet, dass die Gemeinde bei finanziellen Schwierigkeiten der Fa. Solenso weiterhin die Anlage gem. den Verträgen betreiben könnte. Das Risiko für den Zustand der betroffenen Dächer liegt einzig bei Fa. Solenso. Bei den Ladesäulen kann der Ladetarif von der Gemeinde festgelegt werden. In einer Wortmeldung aus der Gemeindevertretung wird der zur Anwendung kommende Zinssatz als sehr gut bewertet.

Auch wird nochmals dargelegt, dass die Umsetzung des gesamten Projektes gesamthaft ohne Budgetbelastungen für die Gemeinde möglich sei. Entsprechende Förderanträge – incl. ÖMAG für den Überschuss – wurden bereits durchgeführt.

Während des laufenden Betriebs wird jährlich die Ertragsentwicklung überprüft und der künftige Energiebedarf der Gemeinde bewertet. Auch wird nochmals bestätigt, dass mit der erwähnten ca. 22 Cent je kWh alles, auch die Finanzierungskosten, abgedeckt sind. Nachdem die Anlage aufgrund von entsprechenden Speichern wegen Blackoutfähigkeit ausgestattet wird, kann in den Nachtstunden auch Strom wieder eingespeist werden. Hier könnte bei Bedarf auch der Vorteil von dynamischen Stromtarifen genutzt werden. Als

realistischer Baustart wird die KW 11/2025 genannt. Seitens der Gemeindevertretung wird noch auf einzelnen Fehler in der Formatierung der vorliegenden Vereinbarung hingewiesen. Die diesbezüglichen Korrekturen würden nach Beschlussfassung eingearbeitet und die Vereinbarungen dann der Gemeinde zur Unterschrift übermittelt.

Abschließend dankt der Vorsitzenden den Fachpersonen für deren Ausführungen und Anfragebeantwortungen.

---

Antrag:

Die Gemeindevertretung genehmigt die vorgestellten Verträge, die zur Umsetzung des dezentralen Energiesystems notwendig sind.

---

**(Einstimmig)**

1 Mitglied der Gemeindevertretung bei Abstimmung nicht anwesend

**Zu TOP 4.2.): Entscheidung über weitere Vorgehensweise beim Parkplatzprojekt der Firma prospektive**

Der Vorsitzende berichtet, dass leider, wie nach der letzten Verhandlung auch zu erwarten war, der Klage der Firma prospektive GmbH & Co KG gegen die Gemeinde nun stattgegeben wurde und die Gemeinde aufgefordert, die Gebrauchserlaubnis zu erteilen, sowie eine Strafe von Euro 4.500,00 ausgesprochen wurde.

Seitens des anwaltlichen Vertreters der Gemeinde, Dr. Concin, liegt zur aktuellen Situation auch eine schriftliche Stellungnahme vor.

Hierin bewertet er das Urteil des Gerichts in jener Form, dass dies in der rechtlichen Beurteilung durchaus Schwächen aufweise. So sei nicht ausreichend auf das Argument der Gemeinde eingegangen worden, dass die Liegenschaft bereits über eine Gebrauchserlaubnis verfüge und die Grundeigentümerin nicht beliebig jede sonstige, örtlich anders situierte Zu- und Abfahrt begehren kann. Er sieht grundsätzlich die Chancen einer Berufung als weiterhin intakt. Der Ausgang und die für die Gemeinde entstehenden Kosten seien jedoch nicht absehbar.

Unser Anwalt fügt aber auch an, dass das Risiko besteht, dass der Kläger – um den Druck zu erhöhen – auch Schadenersatz geltend machen könnte. Auch kann dieses Verfahren entweder jetzt (ohne Berufung) oder nach erfolgloser Berufung im gewerberechtlichen Verfahren weitergeführt werden. Dies ist dadurch begründet, dass der gültige Bebauungsplan der Gemeinde, nicht berücksichtigt wurde und dieser von einer Mindestgeschosszahl von 1,5 und einer BNZ von 60 ausgeht. Diese Kennzahlen sprechen für ein Gebäude, der Parkplatz entspreche aber dieser Vorgabe nicht.

Weiters wird die Möglichkeit gesehen, dass die Gemeinde den gewerberechtlichen Baubescheid der Bezirkshauptmannschaft beeinspruchen könne – z.B. wegen „Nichteinhaltung der Bebauungsrichtlinien“. Auch sei vom Gericht auf das von der Gemeinde vorgelegte Verkehrsgutachten nicht eingegangen.

Der Vorsitzende fasst nochmals zusammen, dass eine durch die Gemeinde betriebene weitere Verzögerung des laufenden Verfahrens durchaus zu Schadensersatzforderung führen könne. Eine Alternative wäre, das vorliegende Gerichtsurteil nicht weiter zu bekämpfen und dann den Baubescheid der Gewerbebehörde zu beeinspruchen.

Aus der anschließenden Beratung ist erkennbar, dass die Eindämmung weiterer finanziellen Schäden für die Gemeinde als wichtig angesehen wird und somit gegen das Gerichtsurteil nicht vorgegangen werden soll. Zur Frage der Rolle von IMA Schelling in diesem Fall, verweist der Vorsitzende auf ein Gespräch mit deren Geschäftsleitung, welche weiterhin darlegt, dass IMA Schelling hier nicht involviert sei. Die Frage nach einer möglichen Höhe der zu befürchtenden Schadensersatzforderung kann nicht beantwortet werden. Unklarheit

besteht auch darüber, wie sich ein jetziger Verzicht auf Ausnützung des Instanzenweges auf eine in Aussicht stehende Berufung seitens der Gemeinde gegen einen gewerberechtlichen Bescheid auswirken würde.

---

Antrag:

Die Gemeindevertretung beauftragt den Bürgermeister, im Namen der Gemeinde die vom Gericht festgesetzte Strafe zu bezahlen und keine Berufung einzubringen. Ein allfällig zugestellter gewerberechtlicher Bescheid soll aber mit Hinweis auf den Bebauungsplan beeinträchtigt werden.

---

**(einstimmig)**

### **Zu TOP 4.3.): Umwidmungsverfahren Grundstück IMA Schelling**

Einleitend erklärt der Vorsitzende, dass die entsprechenden Unterlagen incl. Erläuterungsbericht der Gemeindevertretung via SessionNet zur Verfügung gestellt wurden.

Die IMA Schelling Austria GmbH hat bei der Gemeinde Schwarzach schriftlich für das Grundstück mit der Gst.Nr. 206/2 um Widmungsänderung angesucht. Das Quartier soll zukünftig flexibler genutzt werden können.

#### **Lage - Standort - Erschließung**

Die gegenständliche Liegenschaft ist als Baufläche Betriebsgebiet (§ 14 RPG) gewidmet. Die rechtlich gesicherte Zufahrt ist gewährleistet. Die Größe der Gst.Nr. 206/2 beträgt 1.333 m<sup>2</sup>. Die Größe der Umwidmungsfläche beträgt 1.205 m<sup>2</sup>. Eine Teilfläche von 128 m<sup>2</sup> verbleibt auf dem Grundstück der Gst.Nr. 206/2 unverändert als Baufläche Mischgebiet. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist bei allfälligen Bauansuchen für Wohnzwecke gewährleistet.

Die Fläche der Gst.Nr. 206/2 befindet sich in der gelben Gefahrenzone Wildbach (WG) und wird nordwestlich von der Roten Gefahrenzone Wildbach (WR) tangiert. Hierzu wird eine Stellungnahme von der Sektion Wildbach und Lawinenverbauung eingeholt, die der Gemeindevertretung dann zur Kenntnis gebracht wird.

Folgende Abklärungen und Stellungnahmen sind im Auflageverfahren einzuholen:

- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung u. Baurecht
- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Geologie
- Sektion Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV)
- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft

Die eingehenden Stellungnahmen werden der Gemeindevertretung zur nächsten Sitzung vorgelegt, um die Änderung einer Teilflächen des Flächenwidmungsplanes zur Beschlussfassung beurteilen zu können.

#### **Räumlicher Entwicklungsplan - Bauungsrichtlinien - Maß der baulichen Nutzung**

Das gegenständliche Grundstück Gst.Nr. 63/5 ist seit der Ersterlassung des Flächenwidmungsplanes im Jahre 1979 als Baufläche Betriebsgebiet (§ 14 RPG) ausgewiesen. Der seit 01.10.2024 rechtsgültige Räumliche Entwicklungsplan deckt das gegenständliche Quartier bei einer Umwidmung in Baufläche Mischgebiet für Wohnzwecke als Lückenschluss der rechts und links angrenzenden Widmungen Baufläche Mischgebiet zu 100 % ab. Damit deckt der gegenständliche Antrag auf Umwidmung die raumplanerischen Ziele der Gemeinde Schwarzach ab.

Der Bebauungsplan in Verbindung mit den Bauungsrichtlinien der Gemeinde Schwarzach gibt das Maß der baulichen Nutzung bereits vor. Für das gegenständliche Grundstück ist kein Mindestmaß der baulichen Nutzung anzugeben, da das Gebiet, in dem sich die gegenständliche Liegenschaft befindet, bereits seit Erlassen des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Schwarzach als Baufläche gem. § 12 Abs. 4 lit. a) ausgewiesen ist.

Die Baunutzungszahl (BNZ), sowie die Mindest- und Höchstgeschosszahl (MGZ und HGZ) werden in Abstimmung mit dem Raumplanungsausschuss gesondert für dieses Quartier beraten und bei allfälligen Bauansuchen nach einer Umwidmung der gegenständlichen Liegenschaft als Maß der baulichen Nutzung (BNZ, MGZ und HGZ) vorgeschrieben.

Geplante Widmungsänderung (Plan wird präsentiert):

<b>Gst.Nr.</b>	<b>Widmung - davor</b>	<b>Widmung – danach</b>
206/2	Betriebsgebiet gem. § 14 RPG	Baufläche Mischgebiet (1.205 m <sup>2</sup> ) gem. § 14 RPG Folgewidmung: keine Gefahrenzone Bundeswasserbauverwaltung (BWV) Rote und Gelbe Gefahrenzone Wildbach (WR u. WG) Stellungnahmen WLW und Wasserwirtschaft

Die Widmungsflächen sind in der Planbeilage Plan-ZI. 031.2-2025-206\_2 mit Datum vom 20.02.2025 ersichtlich. Der Änderungsentwurf ist der erste Verfahrensschritt gemäß Raumplanungsgesetz. Im zweiten Verfahrensschritt kann dann unter Berücksichtigung aller eingehenden Stellungnahmen die Umwidmung endgültig beschlossen werden.

Folgende Unterlagen werden der Gemeindevertretung zur Beurteilung vorgelegt, um das Verfahren einleiten zu können:

- Planbeilage vom 20.02.2025 mit der Plan-ZI: 031.2-2025-206\_2
- Erläuterungsbericht vom 20.02.2025
- Entwurf der Verordnung der Gemeindevertretung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes im Auflageverfahren

---

Antrag 1:

Die Gemeindevertretung Schwarzach beschließt unter Berücksichtigung aller vorliegenden Unterlagen die Verordnung über die Änderung einer Teilfläche des Flächenwidmungsplanes, sowie die Einleitung des Verfahrens über die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes. Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Schwarzach wird gemäß Plan der angeschlossenen Anlage (ZI. 031.2-2025-206\_2 mit Datum vom 20.02.2025) im Auflageverfahren geändert.

---

**(Einstimmig)**

---

Antrag 2:

Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Unterlagen beschließt die Gemeindevertretung folgenden Entwurf der Verordnung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes

ENTWURF  
einer

**Verordnung  
der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarzach  
über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarzach vom XX.XX.XXXX wird gemäß § 23 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, verordnet:

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Schwarzach wird gemäß dem Plan in der angeschlossenen Anlage (Plan-Zl: 031.2-2025-206\_2, Datum: 20.02.2025) geändert.

**Der Bürgermeister**  
DI Thomas Schierle

---

**(einstimmig)**

**Zu TOP 4.4.): Verkaufsfächenerweiterung Spar Albrecht**

Der Vorsitzende verweist einleitend auf die Beratung und Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 15.06.2023 hin. In dieser Sitzung wurde der Antrag der Fa. Sutterlüty auf Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde behandelt.

In der erwähnten Sitzung hat die Gemeindevertretung im Zuge eines Antrages der Fa. Sutterlüty auf Erweiterung der Verkaufsfächen um insgesamt 250 m<sup>2</sup> den Beschluss gefasst, dass die Gemeindevertretung dieses Ansinnen unterstützt, es aber sichergestellt sein muss, dass auch trotz dieser Erweiterung der im Ortszentrum ansässige Lebensmittelgeschäft – SPAR Albrecht – bei Vorliegen entsprechender Unterlagen, ebenfalls in diesem Ausmaß eine Erweiterung bekommen solle.

Zwischenzeitlich liegt sowohl eine Planung als auch ein Antrag auf Erweiterung der Verkaufsfäche über insgesamt 600 m<sup>2</sup> vor. Ebenfalls wurde dem Wunsch der Landesraumplanungsabteilung entsprochen und eine Wirkungsanalyse bei der Fa. cima seitens der Gemeinde beauftragt. Auch diese Ergebnisse liegen zwischenzeitlich vor. Der Vorsitzende verweist auf die via SessionNet zur Verfügung gestellten Unterlagen (incl. einer Projektstudie von SPAR Albrecht).

Im Falle der Fa. Sutterlüty wird es noch die Klärung verschiedener Fragen geben müssen. Das Projekt der Fa. SPAR Albrecht in vorliegender Form wird seitens des Gutachters befürwortet. Die vorliegende Projektstudie von SPAR Albrecht wird der Gemeindevertretung präsentiert.

Es ist ersichtlich, dass bei Anwendung des Kriteriensatzes gem. Wirkungsanalyse das vorgestellte Projekt der Fa. SPAR Albrecht aus raumplanerischer Sicht bewilligungsfähig ist. Wie im Fazit der Fa. cima aber festgehalten, sind bei der baulichen Umsetzung der Erweiterung des SPAR Lebensmittelmarktes noch einige Punkte zu klären. So erscheint dem Gutachter doch ein finanziell aufwändiges Unterfangen.

Um aber eine größtmögliche Planungssicherheit zu haben, ersucht Hr. Jürgen Albrecht als Betreiber des Lebensmittelmarktes um eine Grundsatzentscheidung der Gemeindevertretung. Hier sei hilfreich zu wissen, ob die Gemeindevertretung bei Umsetzung dieses Projektes, bzw. eines Projektes mit gleichgelagerten Parametern und annähernd gleicher Prozentzahl und vergleichbarer Qualität (Tiefgarage), die notwendigen Beschlüsse zur Umwidmung treffen.

Gleichzeitig – so der Hinweis des Vorsitzenden – betreibt die Firma Sutterlüty die ebenfalls beantragte Verkaufsfächenerweiterung, welche von der Gemeindevertretung ebenfalls unterstützt wird. So war der Beschluss der Gemeindevertretung dahingehend, dass die Gemeindevertretung die Erweiterungspläne der Firma Sutterlüty unterstützt, sofern eine Erweiterung für das im Ortszentrum ansässige Lebensmittelgeschäft von Jürgen Albrecht im ähnlichen Ausmaß ebenfalls möglich ist.

In stattgefundenen Gesprächen hat Hr. Albrecht seinen grundsätzlichen Wunsch deponiert, vor allem die Tiefgarage, welche mit jener der Gemeinde verbunden werden sollte, wäre für ihn wichtig – auch in der Punktebewertung. Spar Albrecht wäre in der vorliegenden Form für das Land als positiv zu bewerten. Die Planungen von Sutterlüty seien noch nachzubessern.

Entsprechende Planskizzen zu den möglichen Umbauten bei Spar werden präsentiert – vor allem mit dem Hinweis auf Fehlen von oberirdischen Parkplätzen. Die Tiefgarage selber wird hierbei als Kernthema gesehen. Ob die Verbindung unter der Landestraße zur bestehenden Tiefgarage realistisch ist, sei unklar. Der Vorsitzende verweist auf andere Beispiele im Land, dass dies funktioniert.

Das öffentliche Interesse gelte es noch nachzuweisen. Eine Willenserklärung seitens der Gemeindevertretung wird angestrebt und die vorgestellten Planungen seien aus Sicht der Gemeinde positiv zu werten. Der Vorsitzende verweist auf das Arbeitspapier der Fa. cima in welcher ausgeführt wird:

*„Die Prüfungen mithilfe der beide Kriteriensets (alt und neu) für nahversorgungsrelevante Waren befürworten das Projektvorhaben eindeutig.“*

Auch wenn die Gemeinde das Ziel anstrebt künftig im Dorfzentrum weiterhin einen Lebensmittelmarkt zu haben, so können in einem jetzigen Grundsatzbeschluss keine Zusagen zu etwaigen finanziellen Unterstützungen seitens der Gemeinde zur Umsetzung einer Tiefgarage erwartet werden.

---

Antrag:

Die Gemeindevertretung befürwortet die Umsetzung der vorgestellten Erweiterungsabsichten – gem. Plangrundlage „Binder SpAI Sb V3.00 EKZ 2024 – 12- 18 comp.pdf“ - der Firma SPAR, Betreiber Jürgen Albrecht, und bekennt sich klar zu einer politischen Unterstützung des vorgestellten Umwidmungsantrages mit den seitens der Firma cima geprüften Parametern bzw. gleichgelagerten Parametern bei annähernd gleicher Prozentzahl und vergleichbarer Qualität (Tiefgaragenumsetzung).

---

**(einstimmig)**

#### **Zu TOP 4.5.): Antrag auf Umwidmung des Grundstücks 63/5 laut Antrag vom 5.2.2025**

Einleitend erklärt der Vorsitzende, dass aufgrund der Kurzfristigkeit der Aufnahme dieses Tagesordnungspunktes die Unterlagen nicht mehr zeitgerecht via SessionNet zur Verfügung gestellt werden konnten.

In weiterer Folge geht er eingehend auf den Erläuterungsbericht mit der Aktenzahl „031.02/Widmungsänderungen/031.2-2025-63\_5“ umfänglich ein. Je nach Bedarf werden der Gemeindevertretung auch die diesbezüglich Planskizzen präsentiert.

Herr Fink Markus hat bei der Gemeinde Schwarzach als allein Bevollmächtigter und gewählter Sprecher der Erbgemeinschaft „Weidach-Quartier“ schriftlich (Posteingang am 05.02.2025) für das Gst.Nr. 63/5 um Widmungsänderung angesucht. Das Ansuchen wird für Herrn Vögel Clemens gestellt, der beabsichtigt, das Grundstück zu erwerben und nach der Umwidmung in eine Baufläche zu bebauen. Der Grundverkehr ist noch nicht abgeschlossen. Der Behörde liegt jedoch der komplette Kaufvertrag mit Datum vom 10.12.2024 vor. In den vorangegangenen Monaten hat es in diesem Quartier bereits 2 Umwidmungen gegeben.

#### **Lage - Standort - Erschließung**

Die gegenständliche Liegenschaft ist als Bauerwartungsfläche Mischgebiet (§ 17 RPG) gewidmet. Die rechtlich gesicherte Zufahrt ist gewährleistet, da aktuell die Straßenanlage in diesem Quartier (Gst.Nr. 63/1 und Gst.Nr. 63/3) hergestellt wird. Die Größe der Gst.Nr. 63/5 beträgt 611 m<sup>2</sup>: Die Größe der Umwidmungsfläche beträgt ebenfalls 611 m<sup>2</sup>.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung werden aktuell seit KW 6/ 2025 im gegenständlichen Quartier hergestellt. Die Fläche der Gst.Nr. 63/5 wird von der gelben Gefahrenzone Wildbach (WG) durchzogen. Hierzu wird eine Stellungnahme der Sektion Wildbach und Lawinenverbauung eingeholt, die der Gemeindevertretung dann zur Kenntnis gebracht wird.

Folgende Abklärungen und Stellungnahmen sind im Auflageverfahren einzuholen:

- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung u. Baurecht
- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Geologie
- Sektion Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV)
- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft

Die eingehenden Stellungnahmen werden der Gemeindevertretung zur nächsten Sitzung vorgelegt, um die Änderung einer Teilflächen des Flächenwidmungsplanes zur Beschlussfassung beurteilen zu können.

### **Räumlicher Entwicklungsplan - Bebauungsrichtlinien - Maß der baulichen Nutzung**

Das gegenständliche Grundstück ist seit der Ersterlassung des Flächenwidmungsplanes im Jahre 1979 als Bauerwartungsfläche Mischgebiet (§ 17 RPG) ausgewiesen. Der seit 01.10.2024 rechtsgültige Räumliche Entwicklungsplan (REP) deckt das gegenständliche Quartier als Wohngebiet zu 100 % ab. Damit entspricht der gegenständliche Antrag auf Umwidmung den raumplanerischen Zielen der Gemeinde Schwarzach.

Der Bebauungsplan in Verbindung mit den Bebauungsrichtlinien der Gemeinde Schwarzach gibt das Maß der baulichen Nutzung bereits vor. Für das gegenständlichen Grundstück gilt nach Umwidmung folgendes Maß der baulichen Nutzung:

- BNZ 70 (Baunutzungszahl) - MGZ 1.5 (Mindestgeschosszahl) - HGZ 3 (Höchstgeschosszahl)

Der zukünftige Käufer und spätere Grundeigentümer hat bereits ein konkretes Bauprojekt geplant, welches bei einer 2-Geschossigkeit eine Gesamtgeschossfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> ausweise. Aus dem Verhältnis der Grundstücksgröße von 611 m<sup>2</sup> und der bekanntgegebenen Gesamtgeschossfläche (GGFI.) von ca. 230 m<sup>2</sup> ergibt sich eine nachgewiesene Baunutzungszahl von BNZ 38. Die Bebauungsrichtlinien werden damit eingehalten.

Geplante Widmungsänderung (Plan wird präsentiert):

<b>Gst.Nr.</b>	<b>Widmung - davor</b>	<b>Widmung - danach</b>
63/5	Bauerwartungsfläche Mischgebiet gem. § 17 RPG	Baufläche Wohngebiet (611 m <sup>2</sup> ) gem. § 14 RPG Folgewidmung: Bauerwartungsfläche Wohngebiet  gelber Hinweisbereich (Gefahrenbereich) Stellungnahme Wildbach und Lawinenverbauung

Die Widmungsflächen sind in der Planbeilage Plan-ZI. 031.2-2025-63\_5 mit Datum vom 19.02.2025 ersichtlich. Der Änderungsentwurf ist der erste Verfahrensschritt gemäß Raumplanungsgesetz. Im zweiten Verfahrensschritt kann dann unter Berücksichtigung aller eingehenden Stellungnahmen die Umwidmung endgültig beschlossen werden.

Im Räumlichen Entwicklungsplan (rechtsgültig seit 01.10.2024), dem Bebauungsplan 1997 und den Bebauungsrichtlinien 2010 ist der Teilbereich des Grundstückes zur Nutzung für Wohnzwecke gekennzeichnet. Damit entspricht die Umwidmung den Raumplanungszielen der Gemeinde Schwarzach.

Folgende Unterlagen werden der Gemeindevertretung zur Beurteilung vorgestellt, um das Verfahren einleiten zu können:

- Planbeilage vom 19.02.2025 mit der Plan-ZI: 031.2-2025-63\_5
- Erläuterungsbericht vom 19.02.2025

- Entwurf der Verordnung der Gemeindevertretung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes im Auflageverfahren

---

Antrag 1:

Die Gemeindevertretung Schwarzach beschließt unter Berücksichtigung aller vorliegenden Unterlagen die Verordnung über die Änderung einer Teilfläche des Flächenwidmungsplanes, sowie die Einleitung des Verfahrens über die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes. Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Schwarzach wird gemäß Plan der angeschlossenen Anlage (Zl. 031.2-2025-63\_5 mit Datum vom 19.02.2025) im Auflageverfahren geändert.

---

**(Einstimmig)**

---

Antrag 2:

Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Unterlagen beschließt die Gemeindevertretung folgenden Entwurf der Verordnung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes

ENTWURF  
einer

**Verordnung  
der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarzach  
über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarzach vom XX.XX.XXXX wird gemäß § 23 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, verordnet:

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Schwarzach wird gemäß dem Plan in der angeschlossenen Anlage (Plan-Zl: 031.2-2025-63\_5, Datum: 19.02.2025) geändert.

**Der Bürgermeister**  
DI Thomas Schierle

---

**(Einstimmig)**

## **Zu TOP 5.): Allfälliges**

Nachdem dies die letzte Sitzung der Gemeindevertretung vor den Gemeindewahlen am 16.03.2025 sein wird, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Gemeindevorständen, allen Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertretern, sowie den Mitgliedern der verschiedenen Ausschüsse, welche in der abgelaufenen Periode mit großer Einsatzbereitschaft für Schwarzach gearbeitet haben:

*„Euer Engagement geht weit über die Teilnahme an Sitzungen hinaus: Viele von euch haben unzählige Stunden ehrenamtlich investiert, um Lösungen zu finden, Projekte voranzutreiben und die Interessen der Bürgerinnen und Bürger bestmöglich zu vertreten. Euer Einsatz ist keine Selbstverständlichkeit und doch ist er essenziell für das Funktionieren und die Weiterentwicklung einer jeder Gemeinde.*

*Mein besonderer Dank gebührt jenen, die sich über viele Jahre hinweg mit Leidenschaft und Verantwortungsbewusstsein eingebracht haben, nun aber aus verschiedensten Gründen nicht mehr zur Wahl antreten. Ihr habt mit eurer Arbeit, eurem Wissen und eurer Erfahrung wesentlich dazu beigetragen, dass unsere Gemeinde sich positiv entwickeln konnte. Ich möchte euch für eure Zeit, eure Geduld und eure Beharrlichkeit danken. Euer Wirken hat eine Vielzahl an Spuren hinterlassen, die weit über ihre Amtszeit hinaus Bestand haben werden. Die Gemeinde Schwarzach wird sich von allen ausscheidenden Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter im Rahmen der kommenden konstituierenden Sitzung der Gemeindevertretung angemessen verabschieden.“*

Herr Christian Anselmi – Fraktion „Grüne und Parteifreie Schwarzach“ – bedankt sich bei der Gemeindevertretung für die konstruktive Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren und wünscht der kommenden Gemeindevertretung weiterhin viel Kraft und Erfolg im Interesse der Gemeinde Schwarzach. Der Vorsitzende bedankt sich ebenfalls bei der Fraktion für die Zusammenarbeit.

Frau Anita Pluschnig – Fraktion „FÜR Schwarzach - Team Thomas Schierle“ – bedankt sich bei allen Mitgliedern diverser Gemeindegremien für deren Engagement in der abgelaufenen Funktionsperiode. Ein besonderer Dank geht auch den scheidenden Fraktionsmitgliedern.

Herr Harald Gasperi berichtet rückblickend über seinen sehr intensiven Einstieg in die Gemeindepolitik vor 15 Jahren und gibt einen kurzen Überblick seiner Tätigkeit. Er sieht in all den Jahren, dass die laufenden stattgefundenen Diskussionen zu einzelnen Themen sich positiv für die Gemeindeentwicklung dargestellt haben. Er wünscht der kommenden Gemeindevertretung weiterhin alles Gute.

Auch Herr Alexander Kohler verabschiedet sich bei der Gemeindevertretung in kurzen Worten und bedankt sich für die Zusammenarbeit in den letzten Jahren.

Der Vorsitzende erwähnt noch kommende Termine in der Gemeinde:

- 04.03.2025 Faschingsdienstag
- 08.03.2025 Funkensamstag
- 16.03.2025 Gemeinde- und Bürgermeisterwahlen
- 10.04.2025 konstituierende Sitzung der Gemeindevertretung mit Verabschiedung der ausscheidenden Mandatäre

Frau Monika Raid berichtet über die beiden sehr gut besuchten Veranstaltungen (Kinderfasching und Konzert am vergangenen Wochenende), verbunden mit dem Dank an die Faschingszunft für die Unterstützung beim Kinderfasching.

Ende der Sitzung: 21.45 Uhr.

Der Schriftführer:

Der Vorsitzende:

---

*Peter Pitscheider eh*

---

*DI Thomas Schierle eh*