



Gemeindeamt Mellau
Platz 292, A-6881 Mellau
Tel: 05518/2204 Fax DW 17
E-Mail: gemeindeamt@mellau.at

Zl. 0041-2021/5

NIEDERSCHRIFT

über die am Montag, den 01.03.2021, um 20:15 Uhr im Gemeindesaal abgehaltene, öffentliche, 5. Sitzung der Gemeindevertretung Mellau.

Anwesend: Tobias Bischofberger, Daniel Broger, Jürgen Haller, Judith Bischof, Mag. Gerhard Wüstner, Gerhard Felder, Benedikt Natter, Philipp Zünd, Johannes Gasser, Albert Hager, Werner Bischof, Julia Rogelböck, Thomas Übelher, Heike Fink, Ludwig Natter

Entschuldigt: EM Sven Matt, Otmar Natter

Zuhörer: 23

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der 4. Gemeindevertretungssitzung vom 25.01.2021
3. Umwidmung Teilfläche GST 562 und GST .55 von FF in FL
4. Start Auflageverfahren Ergänzungswidmung GST 628/3 von FL in BM
5. Beschluss Kindertarife 2021/2022
6. Projektstand „In der Mellen“ – Präsentation möglicher Varianten, Entwässerungssituation, hydraulische Studie – Diskussion über weitere Vorgangsweise
7. Berichte
8. Allfälliges

Zu Punkt 1) Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Bürgermeister Tobias Bischofberger eröffnet die 5. Gemeindevertretungssitzung zur festgesetzten Zeit mit einem Gruß an alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zu Punkt 2) Genehmigung der Niederschrift der 4. Gemeindevertretungssitzung vom 25.01.2021

Das Protokoll wird mit den Änderungen in TOP 3) und Top 5) einstimmig genehmigt.

Zu Punkt 3) Umwidmung Teilfläche GST 562 und GST .55 von FF in FL

Das Auflageverfahren für die Umwidmung des GST 562 und GST .55 wurde bereits in der letzten Sitzung gestartet. Vom Raumplanungsausschuss und vom Gestaltungsbeirat gab es bereits positive Rückmeldungen. Zwischenzeitlich hat auch die Bauverhandlung stattgefunden, der Baubescheid ergeht aber erst nach Abschluss des Umwidmungsverfahrens. Am 02.02.2021 wurde von den Antragstellern eine Planänderung eingereicht, da im Lageplan die Situierung nicht gestimmt hat. Konkret rückt nun der Stall 3 m nach Norden. Für die Abt. Raumplanung ist die Planänderung in Ordnung. Der Bürgermeister berichtet von den eingegangenen Stellungnahmen während des Auflageverfahrens.

Von der Abt. Raumplanung bestehen keine Einwände gegen die Umwidmung, da keine erheblichen Auswirkungen anzunehmen sind. Natur- und Landschaftsschutz, Abt. Wasserwirtschaft sowie die Abt. Landwirtschaft nehmen die Umwidmung zur Kenntnis. Die Wildbach- und Lawinerverbauung teilt mit, dass sich das Grundstück in der gelben sowie am Rand der braunen Gefahrenzone befindet. Ein Gutachten eines Geologen für die braune Gefahrenzone wird im Falle einer Bebauung vorgeschrieben. Weiters ist ein Sachverständiger der WLV dem Bauverfahren beizuziehen. Seitens der Geologin wird mitgeteilt, dass abfallende Steine nicht bis zum Wohn- und Stallgebäude gelangen sollten. Der Bereich liegt daher weitestgehend außerhalb der braunen Gefahrenzone. Der Umwidmung kann daher zugestimmt werden.

GV Albert Hager erkundigt sich, ob seitens der Betreiber ein Konzept gemäß § 18 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes vorliegt. Der Bürgermeister berichtet, dass dies vorliegt und ansonsten seitens der Abt. Raumplanung eine negative Stellungnahme abgegeben worden wäre.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, der Umwidmung der Teilflächen von GST 562 und .55 von FF in FL zuzustimmen. Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Zu Punkt 4) Start Auflageverfahren Ergänzungswidmung GST 628/3 von FL in BM

Bei diesem Umwidmungsantrag geht es um das Gebäude von Marion Kaufmann in der Parzelle Mischen. Es ist vorgesehen, das bestehende Gebäude abzubrechen und etwas größer neu zu errichten. Im Neubau ist geplant, dass 7 Apartments gewerblich vermietet werden. Vom Gestaltungsbeirat wurde das Bauvorhaben positiv beurteilt. Mit den zuständigen Behörden und dem Raumplanungsausschuss wurde die Umwidmung ebenfalls bereits vorbesprochen/abgestimmt. Der Bürgermeister zeigt die vorliegende Baueingabe. Konkret wird um eine Ergänzungswidmung im Ausmaß von 105 m² Richtung Norden für das GST 628/3 angesucht, was auf einem Lageplan dargestellt wird.

GV Albert Hager erkundigt sich, ob für das Gebäude die Hangrutschung relevant ist. Der Bürgermeister berichtet, dass dies im Auflageverfahren von der Geologin geprüft und eine Stellungnahme dazu eingehen wird.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, das Auflageverfahren für die Ergänzungswidmung einer Teilfläche von ca. 105 m² des GST 628/3 von FL in BM zu starten. Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Zu Punkt 5) Beschluss Kindertarife 2021/2022

Seit einigen Jahren gibt es einen landesweit harmonisierten Tarif, der jährlich indexiert wird. Nun wurde vom Land Vorarlberg der neue Tarif für das Kindergartenjahr 2021/2022 mitgeteilt. Der Jahresbeitrag für eine 25 h-Woche wurde mit € 375,40 ermittelt.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den Tarif für den Kindergarten ab 2021/2022 mit € 375,40 festzulegen. Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Zu Punkt 6) Projektstand „In der Mellen“ – Präsentation möglicher Varianten, Entwässerungssituation, hydraulische Studie – Diskussion über weitere Vorgangsweise

Der Bürgermeister berichtet, dass für diesen Tagesordnungspunkt heute bewusst genug Zeit eingeplant wurde, damit die Thematik ausführlich und öffentlich diskutiert werden kann. Intern wurde das Projekt bereits unter anderem in der Gemeindevertretungsklausur im Dezember einen ganzen Nachmittag in großer Runde diskutiert. Heute wird neben dem Bericht aus Sicht der Gemeinde Hydrologe Ing. Andreas Schneider seine Berechnung hinsichtlich der Oberflächenwasserthematik präsentieren und auch die Projektbetreiber Morscher/Wohnbauselbsthilfe über das Bauvorhaben informieren.

Der Bürgermeister berichtet, dass die Gemeinde für die Prüfung eines möglichen Entwässerungskonzepts „In der Mellen“, das den ganzen Weiler betrifft, bereits Geld ausgegeben hat. Die Betreiber selber sind aber ganz klar für den Baugrund alleine verantwortlich. Hier ist eine klare Trennung hinsichtlich der Zuständigkeiten erfolgt und wichtig, da sich die Gemeinde und die öffentliche Hand nicht in der Verantwortung zur Ertüchtigung einzelner Baugründe sieht und sehen kann. Der Bürgermeister berichtet außerdem, dass er sich durch manche Aussagen, die in dem im Vorfeld zu dieser Sitzung an die Gemeindevertretung verteilten Handout der Projektbetreiber stehen, persönlich angegriffen fühlt und diese sachlich nun klarstellen möchte. Er meint auch, dass es sich die Gemeinde sicher nicht einfach gemacht hat und die Entscheidung schwierig werde. Es können sicher auch nicht alle Parteien zufriedengestellt werden.

Im Weiteren möchte er heute darauf eingehen, wie aus Sicht der Gemeinde mit diesem großen Wohnbauprojekt seit den ersten Gesprächen umgegangen wurde. Grundsätzlich fallen der Gemeinde in so einem Projekt nämlich mehrere Rollen zu. Zunächst einmal ist sie Bau- und Raumplanungsbehörde. In diesem Bereich werden Gesetze vollzogen. Zusätzlich müssen aber auch öffentliche Interessen gewahrt werden. Dazu gehören die Interessen der Anrainer (z.B. Entwässerungssituation, Einfluss auf angrenzenden Betrieb), die Interessen der Projektbetreiber/Grundbesitzer und natürlich die Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnraum in der Gemeinde.

Zunächst wurde das Projekt als Raumplanungsbehörde beurteilt. Hier ist gemäß Raumplanungsgesetz der haushälterische Umgang mit Grund und Boden und insbesondere die bodensparende Nutzung von Bauflächen geboten. Zusätzlich sind Siedlungsgebiete bestmöglich vor Naturgefahren zu schützen, die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben. Ebenso sollen Flächen für die Land- und Forstwirtschaft erhalten bleiben. Die Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs sowie der Erhalt und die Stärkung der Ortskerne sind ebenfalls als Ziele im Raumplanungsgesetz verankert. Gebiete und Flächen für Wohnen, Wirtschaft,

Arbeit, Freizeit, Einkauf und sonstige Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass Belästigungen möglichst vermieden werden.

Im Raumplanungsprozess ist das geltende REK zu berücksichtigen, welches 2010 beschlossen wurde. Grundsätzlich befindet sich das geplante Projekt innerhalb der eingezeichneten Bebauungslinie, auch was die Gefahrenzone (gelb) angeht, gab es auf den ersten Blick keine größeren Probleme mit dem Bebauungsvorschlag von Morscher/Wohnbauselbsthilfe. Daher wurde das Projekt nach dem Eingang im März 2019 zuerst im Gestaltungsbeirat begutachtet und versucht anhand von Modellen eine Bebauung darzustellen. Im Juli 2019 wurde aufgrund einer Anfrage an den Bürgermeister ein grundsätzlicher Wohnbedarf bestätigt – ohne auf die konkrete Anzahl der Wohnungen einzugehen. Im Dezember 2019 wurde die Klärung der Entwässerung in Auftrag gegeben. Morscher/Wohnbauselbsthilfe haben dazu Ing. Josef Bischofberger mit der Planung der Entwässerungssituation auf dem Baugrundstück beauftragt. Parallel dazu wurde Ing. Josef Bischofberger von der Gemeinde beauftragt, sich auch den ganzen Weiler bezüglich einer Entwässerungslösung anzuschauen, da immer angedacht war, das Entwässerungsthema ggf. auch gemeinsam in Angriff zu nehmen. Mit der Raumplanungsbehörde fand ein erstes Gespräch hinsichtlich Vertragsraumplanung, Bebauungskonzept und REK/REP statt. Im Jänner 2020 wurde in der Gemeindevertretung erstmals über das Projekt berichtet, kurz davor wurde es im Raumplanungsausschuss grundsätzlich behandelt.

Im März/April 2020 kam es zum krankheitsbedingten Ausfall des Bürgermeisters und die Corona-Pandemie nahm ihren Lauf. Am 23.04.2020 wurde Vzbgm Daniel Broger informiert, dass demnächst ein Umwidmungsantrag abgegeben wird. Am 24.04.2020 hat der Gestaltungsbeirat, durch DI Helmut Dietrich, eine abschließende, positive Stellungnahme abgegeben. Die Projektgröße wurde ebenfalls soweit positiv beurteilt, dies aber vor allem deshalb, da im Umfeld bereits 2 größere Gebäude (Zimmerei, Apartmenthaus) stehen. Am 29.04.2020 wurde der Umwidmungsantrag an Bürgermeister und Vizebürgermeister übergeben.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass im Handout der Projektbetreiber aus seiner Sicht falsche Informationen enthalten sind. Zum Beispiel wurde eine Baueingabe bereits die letzten Jahre von der Gemeinde für sämtliche Projekte bereits vor dem Start des Umwidmungsverfahrens verlangt, nicht nur in diesem konkreten Fall. Am 27.03.2020 fand auch keine Gestaltungsbeiratssitzung statt. Die im Handout zitierten „negativen Auswirkungen auf seine Wahl als Bürgermeister“ und der damit in Zusammenhang stehenden Verschiebung des Themas auf nach der Wahl, wurde aus Sicht des Bürgermeisters ebenfalls so nie gesagt. Geplant war immer, dass die Entscheidung in der neuen Gemeindevertretung getroffen werden sollte und zunächst eine Klausur abgehalten wird (coronabedingt hat sich die Wahl ja auf Herbst verschoben). Dies wurde in der Sitzung mit den Projektbetreibern im Juli 2020 erneut so besprochen und auch, dass es kein Wahlkampfthema werden soll. Es macht ja auch Sinn und entspricht dem bisherigen Mellauer Usus, ein mögliches Umwidmungsverfahren erst dann zu starten, wenn sämtliche Themen (insbesondere auch die Entwässerung) geklärt sind.

Am 04.05.2020 fand ein Gespräch zwischen Ing. Bischofberger und dem Gemeindevorstand statt. Hier wurde vorgeschlagen, die Entwässerung gemeinsam mit Wasserbauamt/WLV zu erörtern. Dieses Gespräch fand dann am 20.05.2020 statt. Ergebnis dieser Sitzung war, dass eine Gesamtlösung teuer und schwierig wird. Seitens des Wasserbauamts gab es zu diesem Zeitpunkt noch keine Vorstellung, wie eine Gesamtlösung funktionieren könnte. Bis Ende Juni sollte Ing. Bischofberger dann erste Ergebnisse vorlegen. Ab diesem Zeitpunkt wurde die Entwässerung zusehends kritischer gesehen und es wurde klar, dass das Auflageverfahren erst dann gestartet wird, wenn die Entwässerungssituation gelöst ist. Dies wurde auch von Wasserbauamt/WLV so empfohlen.

Im Juni 2020 gab es mehrere Telefonate mit Günter Morscher wegen der Entwässerung und der weiteren Vorgangsweise. Da zwischenzeitlich noch weitere größere Wohnbauprojekte (auf gewidmetem Grund) eingegangen sind, wurde Ende Juni in einem Gespräch mit der Landesraumplanungsstelle vorgeschlagen, die Wohnraumsituation in Mellau vertiefend prüfen zu lassen.

Im Juli und August 2020 fanden intensive Abklärungen der Gemeinde zum Thema Entwässerung und Raumplanung statt. Am 01.07.2020 kam in einem Gespräch mit den Projektbetreibern erst-

mals Druck gegenüber der Gemeinde auf. Die Betreiber haben schon viel Zeit und Geld in das Projekt investiert, die Entwässerung ist aber noch nicht geklärt. Seitens der Gemeinde wurde darauf hingewiesen, dass die Projektgröße zu hinterfragen und die Entwässerung zu klären ist. Am 03.07.2020 wurde in einem Gespräch mit Ing. Bischofberger, Wasserbauamt und Wildbach seitens der Gemeinde entschieden, eine vertiefte Prüfung der Wassersituation im gesamten Weiler durch einen Hydrologen zu machen. Die Gemeinde bittet Ing. Bischofberger dies deshalb schnellstmöglich in die Wege zu leiten. Zusätzlich fanden Gespräche mit Raumplanungsbüros wegen Angeboten für eine Wohn-/Sozialraumanalyse in Mellau statt. Am 27.07.2020 gab es vom Gemeindevorstand eine ausführliche Stellungnahme zur aktuellen Situation an die Projektbetreiber. Am 20.08.2020 wurde das Büro Strittmatter mit der raumplanerischen Analyse und Ing. Andreas Schneider (auf Vorschlag von Ing. Bischofberger) mit der hydrologischen Berechnung beauftragt.

Im September/Oktober fanden die Neuwahlen und die konstituierende Sitzung statt. In der 1. regulären Sitzung der Gemeindevertretung gab es einen aktuellen Bericht zum Projekt „In der Mellen“. Die geplante Klausur am 07.11.2020 musste wegen des Lockdowns auf Dezember verschoben werden. Bis zur Klausur gab es zahlreiche Abklärungen mit dem Büro Strittmatter. Die Unterlagen und Präsentationen vom Büro Morscher wurden an das Büro Strittmatter weitergeleitet. Der Druck der Betreiber ist ständig gewachsen, da unbedingt 5 Gebäude umgesetzt werden wollten.

Am Vorabend der Klausur fand ein Erstgespräch mit Ing. Andreas Schneider bzgl. der Hydrologie statt. Hier wurde bestätigt, dass die Entwässerung bei 5 Gebäuden extrem schwierig wird. Am 12.12.2020 wurde auf der Gemeindevertretungsklausur die Studie vom Büro Strittmatter präsentiert und das Thema 4 Stunden diskutiert. Die Entwässerung wurde dabei aber komplett ausgeklammert. Das Ergebnis war, dass das Vorhaben mit einem Mix aus Kauf-, Miet- und Miet-Kaufobjekten grundsätzlich begrüßt wird. Die Auswirkungen auf die Infrastruktur (Bevölkerungszuwachs) sind sogar wünschenswert. Kernfrage aus raumplanerischer Sicht war, ob es zu befürworten ist, dass am Siedlungsrand 3.500 m² umgewidmet werden, nur weil gewidmete Bauflächen im Zentrum nicht verfügbar sind. Auswirkungen auf alle zukünftigen Projekte werden befürchtet. Eine kleinere Ergänzungswidmung (ggf. mehrere 100 Quadratmeter) kann sich die Gemeindevertretung nach dieser intensiven Auseinandersetzung aber vorstellen. Eine Konsenslösung wäre aber nach wie vor das Ziel und der Bürgermeister wird beauftragt, in weitere Verhandlungen zu treten.

Am 13.12.2020 erging deshalb an die Projektbetreiber ein Schreiben des Bürgermeisters, im Namen der Gemeindevertretung, mit der Bitte, die Projektgröße zu überdenken und die Entwässerungssituation zu klären. Auf die Bereitschaft zu einer kleineren Ergänzungswidmung (um z.B. 2 Gebäude zu ermöglichen) wird hingewiesen. Nach diesem Schreiben erreichten zahlreiche Reaktionen den Bürgermeister. Seitens Morscher/Wohnbauselbsthilfe wurde eine Reduktion auf 3 Gebäude als möglich angesehen. Der für 17.12.2020 geplante Infoabend wurde aufgrund der aufgeheizten Stimmung dann abgesagt. Vor der GV-Sitzung am 21.12.2020 wurde mit Günter Morscher der Bericht für die Gemeindevertretung abgestimmt und ihn gebeten etwas Ruhe einkehren zu lassen und nicht an der Sitzung teilzunehmen.

Im Jänner/Februar 2021 wurde an der Hydrologie und zusätzlich an der Redimensionierung des Projekts weitergearbeitet.

Bgm. Tobias Bischofberger berichtet, dass seitens der Gemeinde inkl. der Vorstudie aus 2008 bereits € 42.890,- für Entwässerungskonzepte und Raumplanungsstudien ausgegeben wurden. Für den Bürgermeister ist es wichtig, dass in der Diskussion heute möglichst alle Dinge berücksichtigt werden. Die Ober- und Unterlieger im Weiler dürfen durch das Projekt bei HQ100 (hundertjähriges Hochwasser) nicht negativ beeinflusst werden. Das Bestreben war aber immer schon, dass es zu einer Verbesserung der Wassersituation im gesamten Weiler kommt. Es darf auch die Linie zwischen einer einzelnen Baugrundertüchtigung und einer möglichen Förderung derselben durch die öffentliche Hand nicht überschritten werden. Diese Grenze ist an dem Punkt erreicht, wo Bund und Land mit den Förderungen aussteigen. An diesem Punkt muss sich die Gemeinde gut überlegen, unter welchen Bedingungen sie ggf. (um eine Verbesserung für den gesamten Weiler zu erreichen) hier doch noch bei einer Lösung mitfinanziert.

Der Bürgermeister erteilt nun Ing. Andreas Schneider das Wort. Ing. Andreas Schneider berichtet eingangs, dass er von der Gemeinde den Auftrag bekommen hat, eine hydraulische Untersuchung im entsprechenden Gebiet vorzunehmen. Dieser Auftrag ist im Sommer 2020 ergangen. In seinen Berechnungen wurde der ganze Weiler berücksichtigt. Zu Beginn wurde von ihm das Datenmaterial gesammelt - dazu gehörten Fotos von Starkregenereignissen, der Gefahrenzonenplan und die Vorstudie von Passer & Partner. Seine Berechnungen erfolgten auf Grundlage von HQ100, da dies auch im Wasserrecht so vorgesehen ist. Die Vorstudie von Passer & Partner wurde einfach gehalten. Es haben bei dieser Vorstudie keine gesonderten Vermessungen stattgefunden, dafür wurde die Hydrologie sehr genau gemacht. Es gab auch Erhebungen, wieviel Wasser vom Hang kommt. Diese Zahlen und die Erhebungen von Ing. Josef Bischofberger waren Grundlage für seine Berechnungen. Weiters wurden auch die Gerinne vermessen und auf vorhandene GIS-Daten zurückgegriffen.

Grundsätzlich wird das gesamte Hangwasser über den Mühlbach und das L200-Gerinne in die Bregenzerach eingeleitet. Ing. Andreas Schneider hat auch die Einlaufbauwerke zur Bregenzerach und die Abflussmengen angeschaut. Die Einlaufbauwerke sind groß, schaffen bei der Berechnung aber nicht die gesamte Wassermenge und könnten noch optimiert werden. Im Bereich des projektierten Geländes gibt es durch die Mauer beim Woge-Haus einen kanalisierten Oberflächenwasserabfluss. In diesem Bereich ist die Fließgeschwindigkeit mit 2 m/Sekunde für einen Vorlandabfluss eher schnell. Aufgrund der Berechnungen hat Ing. Andreas Schneider ermittelt, welche Gebäude vom Oberflächenwasser betroffen sind. Das Problem beim Oberflächenwasser ist, dass es keine genaue Zuständigkeit gibt. Die WLW ist zwar für die Gerinne am Hang und das Wasserbauamt für den Mühlbach zuständig, allerdings keiner von beiden für das diffuse Oberflächenwasser. Daher muss das Problem gemeinsam gelöst werden. Wenn ein Projekt umgesetzt werden möchte, wird zunächst eine Kosten-Nutzen-Rechnung angestellt. D.h. dass die Kosten des Projekts nicht höher sein dürfen als der Nutzen (Schäden, die dadurch verhindert werden können). In diesem konkreten Fall liegen keine großen Wassertiefen vor, wodurch hauptsächlich Städel, Garagen und Vorgärten betroffen sind. Dadurch werden die Kosten höher als der Nutzen und das Projekt somit nicht förderfähig sein. Der Bürgermeister berichtet, dass es deshalb Bestrebungen gibt, durch mehrjährige Projekte bzw. kleinräumige Verbesserung die Situation zu verbessern.

GV Benedikt Natter erkundigt sich, wie ein große Gesamtlösung für die Entwässerung aussehen könnte und ob eine direkte Ableitung vom geplanten Wohnbauprojekt in den Mühlbach möglich ist. Ing. Andreas Schneider meint, dass die Unterlagen von Passer & Partner zeigen, dass eine Lösung möglich ist (z.B. auch durch eine Erhöhung des Bauweges). Ziel ist es, das Hangwasser zu kanalisieren und gezielt abfließen zu lassen. Das Problem ist, dass hier sehr viele Grundbesitzer betroffen sind und diese alle zustimmen müssen, ansonsten können die Maßnahmen nicht umgesetzt werden. Zu der Ableitung direkt am projektierten Grundstück meint er, dass ein Gerinne mit 5 m breite ca. 4,5 m³/Sekunde abfließen lassen könnte. Dies ist aber nicht im Sinne aller Beteiligten. Außerdem ist das Gelände sehr flach, was die Fließgeschwindigkeit reduziert.

Ing. Andreas Schneider berichtet, dass er in weiterer Folge auch von den Projektbetreibern Morscher/Wohnbauselbsthilfe einen Auftrag bekommen hat, die Situierung der Gebäude so anzupassen, dass der Wasserablauf optimiert ist. Zunächst wurde eine Variante mit 2 Gebäuden ausgearbeitet, die für die umliegenden Grundstücke zu keiner Verschlechterung führt. Nach dem die Variante mit 2 Gebäude lt. Berechnung funktioniert, kam der Auftrag, auch eine Berechnung mit 3 Gebäuden zu machen. Für diese Berechnung waren aber Geländeanpassungen notwendig. Bei HQ100 ist jedenfalls zwischen den geplanten Gebäuden mit Stauwasser mit einer Tiefe von ca. 40 cm zu rechnen.

GV Ludwig Natter meint, dass man das Wasser schon bei oder noch besser vor der Wohnanlage ableiten muss. Aus seiner Sicht würde auch eine Ertüchtigung des L200 Gerinnes viel bringen. Eine Gesamtlösung sieht er als kaum umsetzbar an. Es sollten aber Maßnahmen gesetzt werden, die eine Verbesserung für den gesamten Weiler bringen. Er sieht hier die Gemeinde am Zug, gemeinsam mit den Anrainern eine Lösung auszuarbeiten.

Als nächstes erteilt der Bürgermeister Günter Morscher als Projektbetreiber das Wort. Günter Morscher erwähnt eingangs, dass er sich dafür entschuldigen möchte, falls in den Unterlagen Dinge falsch dargestellt wurden. Ziel der Projektbetreiber ist es, wieder konstruktiv weiterzuarbeiten.

Der Projektbetreiber hat die Situation im Dorf und den Bedarf genauer untersucht. Er zeigt die größeren zusammenhängenden Flächen im Dorf, die noch nicht bebaut sind und zumindest teilweise gewidmet sind. Ein Großteil dieser Flächen ist aber nicht verfügbar. Er sieht eine Diskrepanz zwischen Bedarf und Verfügbarkeit im Dorf. Aus diesem Grund planen Morscher/Wohnbauselbsthilfe den Bau von Eigentums-, Miet- und Mietkaufwohnungen. Zusätzlich ist auch noch ein Geschäftslokal geplant.

Sie haben bereits im ganzen Bregenzerwald Wohnungen errichtet, die individuelle Wohnungsgrößen und hohe Wohnraumqualität bieten. Er rechnet vor, dass 26 Einfamilienhäuser zusammen einen Baugrundbedarf von ca. 14.300 m² haben, mit dem Sportgeschäft und Büroflächen gesamt 16.200 m². Der tatsächliche Grundstücksverbrauch für das geplante Projekt mit 26 Wohneinheiten liegt bei 3.663 m². Somit kann die bestehende Fläche bodenschonend genutzt werden. Zu jeder Wohnung gehören Terrasse oder Loggia, Kellerraum und Tiefgaragenabstellfläche (E-Mobility tauglich) dazu.

Thomas Schöpf von der Wohnbauselbsthilfe erklärt, dass ihr Unternehmen als Genossenschaft organisiert ist. Insgesamt betreiben sie 6.500 Wohnungen in ganz Vorarlberg. Seit 2007 gibt es die Projektpartnerschaft zwischen Morscher und der Wohnbauselbsthilfe, 11 Projekte wurden seither im Bregenzerwald umgesetzt. Das Vergaberecht für die Wohnungen der Wohnbauselbsthilfe liegt bei der Gemeinde. Es darf keine Nutzung als Ferienwohnung gem. Raumplanungsgesetz erfolgen. Ein Hauptwohnsitz ist Voraussetzung. Seit vielen Jahren wird auch das Mietkaufmodell angeboten. Hier leistet der Mieter eine einmalige Vorauszahlung von € 350,-/m², danach läuft ein 15-jähriger Mietvertrag. Nach Ablauf von 10 Jahren hat der Mieter die Möglichkeit, die Wohnung zu kaufen.

Günter Morscher geht in weiterer Folge auf die Bevölkerungsentwicklung im Bregenzerwald ein. Insgesamt gab es im Bregenzerwald zwischen 2006 und 2019 ein Plus von 6,1%, in Mellau nur 0,7%. Bei der demografischen Entwicklung zeigt sich, dass in den jüngeren Altersgruppen ein Rückgang zu verzeichnen ist während der Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen zunimmt. In Krumbach, wo schon einige Wohnbauprojekte umgesetzt wurden, konnte der Rückgang zumindest bei den 30-39-jährigen in Grenzen gehalten werden. In Krumbach sind 123 neue Hauptwohnsitze durch die Wohnungen von Morscher/Wohnbauselbsthilfe entstanden, wobei 54 innerhalb des Dorfes umgezogen sind und 47 aus den Nachbargemeinden kommen. Aufgrund der Entwicklung in Krumbach präsentiert Günter Morscher auch für Mellau eine mögliche Entwicklung nach Umsetzung des Wohnbauprojekts. Er rechnet bei neuen Gebäuden mit einer Bevölkerungszunahme von 40 Personen bzw. 26 Haushalten. Für diese 26 Wohnungen liegen bereits 36 Anfragen vor. D.h. wenn alle Anfragen verbindlich sind, besteht eine Unterdeckung an Wohnungen. Bei 2 Gebäuden und 18 Wohneinheiten wäre die Unterdeckung dementsprechend größer.

Nachgefragt sind in fast selben Ausmaß 4-, 3- und 2-Zimmerwohnungen. Es sind derzeit voraussichtlich 14 Eigentumswohnungen, 5 Mietwohnungen und 7 Miet-Kaufwohnungen geplant, da eine stärkere Nachfrage nach Eigentumswohnungen vorliegt. Der Kunde kann entscheiden, wie groß die Wohnungen sein sollen. Es gibt bei allen Varianten (Eigentum, Miete, Miet-Kauf) unterschiedliche Wohnungsgrößen. Ursprünglich waren auch Büroflächen für die Fa. Morscher im Plan enthalten. Allerdings lässt sich dies durch die Reduzierung des Projekts nun nicht mehr umsetzen. Günter Morscher hat auch ein Szenario für die Umwidmung gemacht, in dem die Flächen zwischen den Häusern als Sondergebiet Tiefgarage gewidmet und nur die Flächen für die Gebäude als Baufläche gewidmet werden. Dies würde auch gewährleisten, dass der Wasserabflusskorridor zwischen den Häusern nicht bebaut wird. Aus Sicht der Projektbetreiber ist jedenfalls die Umsetzung von 3 Gebäuden das Ziel. Mit der Teilflächenwidmung wären insgesamt lediglich 263 m² zusätzliche Widmung als Baufläche (Rest als Sonderfläche Tiefgarage) notwendig. Günter Morscher meint, dass die Aufgaben, was die Entwässerung betrifft, auf eigenem Grund auf jeden Fall erle-

digt werden, damit es zu keinem Nachteil für die Anrainer kommt. Zum Thema Ableitung von Oberflächenwasser sind sie ebenfalls gesprächsbereit.

Für GV Judith Bischof ist nicht nur das Wasser noch ein Thema. Die Raumplanungsfrage wurde auf der Klausur auch ausführlich diskutiert. Damals konnte man sich nach ausgiebiger Diskussion maximal eine Ergänzungswidmung für 2 Gebäude vorstellen.

GV Albert Hager erkundigt sich, ob von der Abt. Raumplanung noch keine Stellungnahme eingegangen ist. Er ist froh, dass ein externes Büro mit der Raumplanungsfrage betraut wurde, damit das eigenständige Denken wieder in den Vordergrund gerät. Bgm. Tobias Bischofberger erklärt, dass die Abt. Raumplanung nicht die Funktion hat, die Arbeit der Gemeinde zu übernehmen. Grundsätzlich muss die Gemeinde entscheiden, wieviele Gebäude es verträgt.

GV Philipp Zünd erkundigt sich, was mit den Dachwässern der Gebäude passiert und ob diese nicht auch berücksichtigt werden müssen. Ing. Andreas Schneider meint, dass diese keine große Rolle spielen. Günter Morscher führt dazu noch aus, dass die Grundwassermessungen ergeben, dass es Schichten gibt, in denen der Grundwasserdruck nicht so hoch ist, und das Dachwasser dort versickern könnte.

Vzbgm Daniel Broger ist die Arbeitsplatzsicherung und Wohnraumschaffung sehr wichtig. Raumplanerisch ist es eine schwierige Entscheidung ob 2 oder 3 Gebäude. Ihm ist es wichtig, einen gemeinsamen Weg zu finden. Eventuell könnte auch ein Infoabend bzw. ein Workshop mit den Anrainern hilfreich sein.

Thomas Schöpf bittet darum, bei einer Entscheidung die Emotionen herauszunehmen. Ein sorgsamer Umgang mit Grund und Boden ist wichtig. Aus ihrer Sicht haben 2 Gebäude eine Dimension, die nicht mehr rentabel ist. Eine stimmige Anzahl muss geschaffen werden.

GV Jürgen Haller meint, dass die Entwässerung seit Juli 2020 versprochen und bis heute nicht geliefert wurde. Zu Beginn waren alle der Meinung, dass das Projekt sauber ausgearbeitet ist und abgeklärt wurde. Leider war dies nicht so. Grundsätzlich ist sozialer Wohnbau erwünscht, allerdings ist die Größe fraglich. Er persönlich kann bei einer Lösung mitgehen, die auch den Nachbarn hilft.

GV Benedikt Natter meint, dass für das Büro Strittmatter eine so große Kubatur außerhalb des Dorfkerns am falschen Ort ist. Grundsätzlich ist aber die verdichtete Bauweise sicher besser als verstreute einzelne Bauwerke. Als Gemeinde müsste man dem verdichteten Wohnbau zustimmen. Er würde die 3 Gebäude aber zusammenziehen um noch weiteren Boden sparen zu können, wenn dies möglich ist.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, dass die Gemeindevertretung folgenden Grundsatzbeschluss fasst:

Die Gemeindevertretung kann sich grundsätzlich eine Projektgröße mit 3 Gebäuden unter folgenden Auflagen vorstellen:

- Die Schaffung von Hauptwohnsitzen und Geschäftsflächen wird wie präsentiert erfolgen,
- eine Entwässerungslösung muss gemeinsam erarbeitet und im Zuge des Projekts umgesetzt werden und eine merkliche Verbesserung für den gesamten Weiler bringen. Das Projekt muss behördlich (inkl. Zustimmung durch Wildbach/Wasserbauamt), finanziell und mit den betroffenen Grundbesitzern (die notwendig für die Entwässerungslösung sind bzw. mit den Anrainern) abgeklärt sein und
- für das Projekt soll möglichst wenig Boden verbraucht werden. Hier gilt die vorgestellte Projektgröße mit 3 Gebäuden als maximale Obergrenze.

Der Antrag wird mit 11:4 Stimmen angenommen.

Zu TOP 7) Berichte

Prüfungsausschuss

Die zur Entgegennahme von Barzahlungen ermächtigten Personen sind gem. § 79 Abs. 3 des Gemeindegesetzes vom Gemeindevorstand zu beschließen. Dies erfolgt auf der nächsten Vorstandssitzung

Ausschüsse

Protokolle sind in Arbeit, die Detailberichte folgen in der nächsten Sitzung. Onlinetool Meistertask ist im Aufbau, weitere Sitzungstermine folgen mit den Protokollen. Die Klausur mit dem Gemeindevorstand soll diese Woche fortgesetzt werden.

Corona

Ab 15.03. sind Lockerungen im Bereich Kultur, Jugend, Sport und Gastro in Vorarlberg geplant.

Tourismus

Die neue Homepage ist nun online. Das Fotoprojekt und Social Media laufen. Eine breite Info an die Touristiker ist am 25.02.2021 erfolgt.

GV Albert Hager fragt an, wer das Fotoprojekt ausgeschrieben hat. Die Summe von € 48.000 ist ein hoher Betrag. Aus seiner Sicht hätte der Auftrag an einen lokalen Fotografen vergeben werden sollen. Der Bürgermeister berichtet, dass Werbeagentur, Bürgermeister und Tourismusbüro eine Liste mit Fotografen erstellt und eine Vorauswahl getroffen haben. Nach Sichtung der Angebote und der Referenzen ist die Wahl auf Stefan Leitner aus der Steiermark gefallen. Es sind auch Betriebsfototage geplant, dafür leisten die Betriebe auch einen finanziellen Beitrag. Da die Auftragsvergabe in einzelnen Tranchen erfolgt, wurde die erste Teiltranche im Vorstand genehmigt.

Pressearbeit

Anfragen bzgl. 1 Jahr Corona und Mellental werden diese Woche bearbeitet.

GV Benedikt Natter erkundigt sich wegen dem in der Einladung angeführten Termin bzgl. Breitbandkonzept Vorarlberg. Der Bürgermeister berichtet, dass das Land Vorarlberg derzeit ein Konzept für den Breitbandausbau ausarbeitet. Ursprünglich war die Umsetzung nur in einer Pilotregion (Bregenzerwald) angedacht, nun betrifft das Konzept aber das ganze Land.

GV Albert Hager erkundigt sich wegen einem Termin des Bürgermeisters hinsichtlich Abbau Bengath. Der Bürgermeister meint, dass es dabei um ein bestehendes Abbaufeld im Bereich Bengath geht und dieses nun erweitert wird. An der Anzahl der Fahrten über Unterrain soll sich dadurch aber nichts Wesentliches ändern.

Zu TOP 8) Allfälliges

Die nächste Gemeindevertretungssitzung ist voraussichtlich am 29.03.2021.

GV Mag. Gerhard Wüstner regt an, die Mauer gegenüber dem Ferienhaus Lehner zu sanieren.

GV Ludwig Natter teilt mit, dass auf der nächsten Sitzung die Vergabe der Straßensanierungen erfolgen kann.

Ende: 00:15 Uhr

Der Bürgermeister

(Tobias Bischofberger)

Der Schriftführer

(Lukas Metzler)