



GEMEINDEAMT LORÜNS

Niederschrift

über die am 14.09.2023 um 19:00 Uhr
im Gemeindeamt Lorüns abgehaltene
öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung

Anwesende

Vorsitz

Gemeindevertreter Lorüns

Batlogg Andreas, Ing.
Schuh Otto, Vizebgm.
Loretz Christian, Ing.
Sauerwein Christian
Batlogg-Almberger Irene, Mag.
Batlogg Norbert
Hartmann-Eiter Michael

Gemeindevertreter Zemma

Batlogg Dominik, Dipl.Wirts.Ing.
Batlogg Martin

Schriftführer

Batlogg Stephan

Entschuldigt

Nachdem sich die Gemeindevertretung bereits vorab (18.30 Uhr) zur gemeinsamen Besichtigung der neuen Wohnanlage der Residenz LST. GmbH versammelt hat, eröffnet der Vorsitzende Bürgermeister Ing. Batlogg Andreas mit etwas Verspätung um 19.10 Uhr die Sitzung, begrüßt die anwesenden Mandatäre und stellt fest, dass die Einladung ordnungsgemäß ergangen ist und die Beschlussfähigkeit vorliegt. Ebenfalls werden 3 Zuhörer begrüßt.

Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten Niederschriften vom 06.07.2023
2. Berichte des Bürgermeisters
3. Beratung und Beschlussfassung Wohnungskauf zur Angebotserweiterung für leistbaren Wohnraum
4. Beratung und Beschlussfassung Betriebsgebiet LCS - Erweiterung Kanal-/Trinkwasserinfrastruktur
5. Volksschule Lorüns - Erneuerung Blitzschutzanlage
6. Dachsanierung HNr. 20 (Fa. Sodex)
7. Beratung und Beschlussfassung einer Subvention für die Innensanierung der Kirche Lorüns
8. Allfälliges

ad 1: Genehmigung der letzten Niederschriften vom 06.07.2023

Die Niederschriften der letzten Sitzungen vom 06.07.2023 wurde allen Gemeindevertretern zugesandt, eine neuerliche Verlesung wurde als nicht notwendig erachtet. Die Niederschriften werden somit ohne Einwand einstimmig mittels Handzeichen genehmigt.

ad 2: Berichte des Bürgermeisters

Schadholzaufbereitung

Mit der Schadholzaufarbeitung aufgrund der beiden Elementarereignisse im Juli wurde von der Fa. Fa. Salzgeber ab der 2. Augustwoche begonnen. Die Aufarbeitung der Einzelbäume im Bereich Lorünser Au – Sportplatz/ Flutmulde erfolgte von Martin Batlogg in Regie. Die Schadholzmenge wurde von Waldaufseher Josef Battlogg auf ca. 500 – 600 fm geschätzt. Davon entfallen ca. 2/3 auf Nutzholz und 1/3 auf Brennholz.

Die Vermarktung des Nutzholzes gestaltet sich aufgrund der am Markt befindlichen Mengen äußerst schwierig. Der Preis für B/C-Qualität wird von der Fa. Erhart in Sonntag mit € 85,-/fm abzgl. Mehrkosten Transport ca. € 5,- (10 € werden von Erhart übernommen) angegeben.

Die Abfuhr des Nutzholzes bzw. Vermarktung erfolgte schlussendlich größtenteils über den Waldverband (Waggonverladung). Die Preise bewegen sich auf ähnlichem Niveau. Käferholz wurde von der Fa. Bitschnau Silbertal abgenommen.

Im Bereich „Muggarahmakopf“ wird für die Aufarbeitung der noch ausstehenden Menge von ca. 100 fm eine Seilbahn benötigt. Mit den Arbeiten wurde die Fa. Fink beauftragt. Die Ausführung erfolgt voraussichtlich Ende August. Auf eine Begehung des Bereichs wurde nach Rücksprache mit dem Forstausschuss-Obmann Christian Sauerwein verzichtet.

Die für das Frühjahr geplanten und auf den Herbst/Winter verschobenen Fällungen für Buchenbrennholz (Abnehmer Fa. Stüttler) können aufgrund des Schadholzaufkommens entfallen. Die von der Fa. Stüttler angefragte Menge konnte damit abgedeckt werden. Die Fa. Stüttler hat die Abnahme zu den im Frühjahr angebotenen Bedingungen bestätigt.

Für die geplanten Erschließungswege im Bereich Lorünser Berg und Richtung Vens führte Waldaufseher Josef Battlogg Mitte August eine Begehung mit Hr. Klien von der Forstabteilung im Zuge der Trassierung und Abklärung der Fördermöglichkeiten durch. Bis Mitte September sollte ein diesbezügliches Konzept für die Präsentation im Forstausschuss vorliegen. Eine Ortsbegehung mit den Gemeindevertretern bzw. Forstausschuss ist in der KW 39/2023 (25. – 30.09.2023) beabsichtigt.

Verkehrslösung Lorüns:

Die Vorarlberger Landesregierung hat mit Bescheid vom 25.07.2023 festgestellt, dass hinsichtlich des Vorhabens der ortsnahe Umlegung der L188, Montafonerstraße Lorüns und Niveaufreimachung MBS, Km 82,6 – km 85,10, **keine** Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Die ortsnahe Umlegung Montafonerstraße L188 Lorüns war neben Bahn- und Radverkehr Thema beim heutigen Besuch von Landesrat Mag. Zadra und DI Barbara Manhart im Gemeindeamt. Laut Auskunft von Landesrat Zadra liegen noch keine Ergebnisse hinsichtlich der in Auftrag gegebenen Untersuchung des Zweigleisenausbaues im Streckenabschnitt Lorüns Bereich ortsnahe Umlegung L188 vor.

Radwege:

Nach Lösungen für Verbesserungen der Verkehrssicherheit für die Radwegkreuzungen bzw. den überregionalen Radweg insgesamt durchs Dorf (Geschwindigkeitsreduktion), wird mit dem Radwegbeauftragten des Landes, Herr Peter Moosbrugger, gemeinsam weitergesucht. Als erster Vorschlag steht die Umsetzung eines Beschilderungskonzepts im Rahmen eines Schulprojekts mit der Volksschule im Raum.

Die Notwendigkeit der Belagssanierung im Bereich Venserstraße, im Abschnitt Steilstrecke vor der Kläranlage, wird mit der Gemeinde Vandans und dem Land Vorarlberg abgeklärt. Die geschätzten Kosten für diesen Abschnitt betragen lt. ersten Schätzungen ca. € 25.000,00.

Zeltlager an der Ill:

Ein illegales Zeltlager wurde in der Lorünser Au am Illuferbereich (Höhe Einlauf Hochwasserschutz-Becken) gesichtet. Auf Grund der illegalen Errichtung und auch der Gefährdung je nach Wasserführung der Ill wurde die BH-Bludenz, als zuständige Behörde gebeten entsprechende Maßnahmen zu veranlassen.

ad 3: Beratung und Beschlussfassung Wohnungskauf zur Angebotsweiterung für leistbaren Wohnraum

Wie in der nicht öffentlichen GV- Sitzung beschlossen, wurde die vorgestellte Idee zum Kauf der zwei Zweizimmerwohnungen weiterverfolgt. Für die rechtliche Unterstützung wurde Mag. Rainer Stemmer angefragt und beauftragt.

Herr Mag. Stemmer bestätigte mit Schreiben vom 8.8.2023 per e-mail der Fa. Residenz offiziell das Interesse der Gemeinde am Ankauf der Wohnungen Top 1a (Gartenwohnung in Haus A mit 44,50 m², inklusive Kellerabteil und Außenstellplatz sowie PV-Anteil) und Top 1b (Gartenwohnung mit 43,50 m², inklusive Kellerabteil und Tiefgaragenabstellplatz sowie PV-Anteil) in der Wohnanlage an der L188 (künftig Lorüns 119).

Nachdem die beiden Wohneinheiten im Rahmen einer Vorortbegehung vor der Sitzung (18.30 Uhr) von allen Gemeindevertretern besichtigt wurden, erläutert der Vorsitzende anhand einer Präsentation den aktuellen Stand der Abklärungen entsprechend dem Grundsatzbeschluss der nicht öffentlichen Gemeindevertretungssitzung vom 6.7.2023. Dabei wurde neben der Finanzierung auf die Unterschiede zwischen Start- und Investorenwohnung insbesondere hinsichtlich Wohnbauförderkredit und Vergabekriterien eingegangen. Im Zuge mehrerer Gespräche mit der Wohnbauförderstelle des Landes wurde auch die Möglichkeit hinsichtlich betreuten Wohnens besprochen. Für die Betreuung selbst sollte eine überregionale Lösung geprüft und angestrebt werden.

Der angebotene Kaufpreis der Wohneinheiten stellt sich wie folgt dar:

	Lorüns 119/Top 1 a	Lorüns 119/Top 1 b	Gesamt
Wohnung	€ 208 167,00	€ 208 167,00	
Küche	€ 5 000,00	€ 5 000,00	
Tiefgarage	€ 17 500,00	€ 10 533,00	
PV-Anlage	€ 4 583,00	€ 4 583,00	
	€ 235 250,00	€ 228 283,00	
20 % Ust.	€ 47 050,00	€ 45 656,60	
	€ 282 300,00	€ 273 939,60	
Nebenkosten:			
GrEst. 3,5 %	€ 9 880,50	€ 9 587,89	
GB-Eint. 1,1 %	€ 3 105,30	€ 3 013,34	
KV-Erstellung 1,2 %	€ 3 387,60	€ 3 287,28	
Gesamtkosten	€ 298 673,40	€ 289 828,10	€ 588 501,50
anteilige Ust.			€ 92 706,60

Die Wohnbauförderung des Landes wird in Form von langfristigen Förderkrediten mit einer Laufzeit von 35 Jahren wie folgt je nach Wohnungstyp gewährt:

- a) Investorenwohnungen:
Basisförderung € 60.000,00 plus Zuschläge
Insgesamt lt. WBF € 70.000,00 bis 85.000,00

- b) Startwohnungen:
Basisförderung € 110.000,00 plus Zuschläge
Insgesamt lt. WBF € 113.000,00 bis 117.500,00

Bei Inanspruchnahme der Förderkredite sind bei der Wohnungsvergabe entsprechende Kriterien wie Einkommensgrenzen, Mietdauer, Mietpreisobergrenzen, etc. zu berücksichtigen. Dabei unterscheiden sich Start- und Investorenwohnungen wesentlich bei Einkommensgrenzen und auch bei der möglichen Mietdauer. Für die Mietrichtsätze gilt sowohl bei Start- als auch Investorenwohnungen derzeit eine Obergrenze von € 9,44/m² brutto ohne Tiefgarage und Betriebskosten.

In der Beratung der Gemeindevertretung wurden klare Vorteile beim Investorenmodell gesehen. Dieses ermöglicht mehr Spielraum bei der Vergabe aufgrund der geltenden Vergabekriterien gegenüber Startwohnungen. Als sehr wesentlich dabei wurde die bei Startwohnungen geltende Begrenzung der Vermietung auf 3 Jahre und max. Verlängerung um weitere 3 Jahre genannt. Im Hinblick auf ein mögliches Modell mit betreutem Wohnen wird eine derartige Einschränkung als nicht zielführend erachtet. Auch bei den Einkommensobergrenzen ermöglicht das Investorenmodell mehr Spielraum bei der Vergabe.

Der Nachteil des niedrigeren Wohnbauförderkredits gegenüber Startwohnungen und somit höherem Eigenmitteleinsatz von insgesamt für beide Wohnungen ca. € 80.000.- gegenüber Startwohnungen wird seitens der Gemeindevertretung als vertretbar angesehen. Der Eigenmitteleinsatz beläuft sich auf insgesamt ca. € 345.000.- für das Investorenmodell.

Der zweckgewidmete Verkauf des letzten Baugrundstücks in Bereich Losgab Gst. Nr. 361/18 für die Eigenmittelabdeckung gemäß der ursprünglichen Projektidee, wurde seitens der Gemeindevertretung nicht als vordringlich erachtet. Der Verkauf soll nicht aktiv beworben und betrieben werden.

Neben dem sozialen Aspekt der Bereitstellung leistbaren Wohnraums weisen beide Modelle anhand der vorgestellten Annuitätenrechnung unter Annahme einer jährlichen Mietpreisanpassung von 2,5% eine Eigenmittelrendite von knapp über 2% auf und lassen sich somit auch aus wirtschaftlicher Sicht positiv darstellen.

In den Stellungnahmen aller Gemeindevertreter wird der Kauf der Wohnungen grundsätzlich befürwortet und insgeheim das Investorenmodell als bevorzugt gewertet.

Nach eingehender Diskussion fasst die Gemeindevertretung einstimmig mittels Handzeichen den Grundsatzbeschluss die beiden Wohnungen (künftig Lorüns HNr. 119 Top 1a und Top 1b) als Investorenwohnungen unter der Voraussetzung, dass sowohl der Kaufgegenstand als auch die Gesamtanlage gutachterlich bestätigt fertiggestellt und bezugsfertig sein müssen und auch die Förderzusage des Landes für die Gemeinde vorliegt, zu erwerben.

Die Abklärungen der weiteren Details für die Vertragserrichtung werden an den Gemeindevorstand delegiert. Der Kaufvertrag und die benötigte Zwischenfinanzierung sollen bis zur nächsten Gemeindevertretungssitzung zur Beschlussfassung entsprechend ausgearbeitet werden. Die Kriterien für die Wohnungsvergabe sind von der Gemeindevertretung noch festzulegen.

ad 4: Beratung und Beschlussfassung Betriebsgebiet LCS - Erweiterung Kanal-/Trinkwasserinfrastruktur

Bei der Bürgermeistertagung in Bürs am 24.5.2023 wurde unter Top 6: Abwasserentsorgung nichtangeschlossener Objekte (§ 33g WRG) und Vollstreckbarkeit von (Bau-)Bescheiden den Bürgermeisterinnen nahegelegt, vorhandene Gebäude, für welche noch keine rechtlich ordnungsgemäße Abwasserentsorgung gegeben ist, sich diesem Problem zeitnah anzunehmen. Auch sollen Gemeinden die Bürger/innen auf diese Problematik aufmerksam machen.

Aufgrund dessen wurde vom Vorsitzenden das Büro Adler mit einer diesbezüglichen Studie für das einzige noch nicht an die Abwasserentsorgung angeschlossene Einfamilienhaus HNr. 33/ Marte im Bereich Betriebsgebiet LCS Lorüns beauftragt. Das Bauvorhaben sollte im Zuge der Budgeterstellung 2024 beraten und möglicherweise für die Umsetzung berücksichtigt werden. Mitte August meldet sich die Fa. LCS im Zuge einer geplanten Adaptierung des Lagerplatzes taleinwärts bezüglich der Verlängerung des Abwasserkanals und auch der Trinkwasserleitung Richtung Grundgrenze Lorüns. Die Pläne für die Adaptierung des Parkplatzes wurden lt. LCS bereits bei der Behörde eingereicht.

Die Projektstudie wurde in der Besprechung mit LCS von Leitner Bernhard - Büro Adler präsentiert. Um Förderung zu erhalten, braucht es wasserrechtlich genehmigte Einreichprojekte. Zuständig dafür ist die BH Bludenz. Nach Rücksprache mit der BH-Bludenz am 28.8.2023 wurde dem Vorsitzenden mitgeteilt, dass die Abwicklung des Behördenverfahrens aufgrund des überschaubaren Umfangs des Projekts kurzfristig möglich sein sollte.

Mit August Marte führte der Vorsitzende bereits ein Gespräch bezüglich der Anschlussverpflichtung im Falle der Erweiterung der Kanal-/ Trinkwasser-Infrastruktur insbesondere hinsichtlich Anschlusses an den Abwasserkanal.

Die allfällige vorgezogene Projektumsetzung 2023 bedingt einen Nachtragsvoranschlag zum Budget 2023.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig die Umsetzung der Erweiterung der Kanal-/Trinkwasserinfrastruktur von der Firma LCS bis zum Wohngebäude Lorüns HNr. 33. Somit besteht die Möglichkeit das das letzte noch nicht angeschlossene Objekt in Lorüns an die Abwasserversorgung anzuschließen. Weiters beschlossen wird die Beauftragung des Büros Adler und Partner mit der weiterführenden Ausarbeitung der Einreichunterlagen und Förderansuchen.

ad 5: Volksschule Lorüns - Erneuerung Blitzschutzanlage

Im Vorfeld der nach Fertigstellung der PV- Anlage erforderlichen Einbindung der Anlage in die bestehende Blitzschutzanlage musste festgestellt werden, dass die bestehende Blitzschutzanlage nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Aufgrund der wesentlichen Änderung durch den Einbau der PV-Anlage, ist die Blitzschutzanlage gem. Richtlinien zwingend dem Stand der Technik entsprechend anzupassen. Die Fa. Krottenhammer Blitzschutz hat basierend auf ihr Gutachten ein entsprechendes Angebot gelegt. Weiters liegt ein entsprechendes Angebot von der Firma HB-V aus Bludesch vor.

Die Kosten für die Erneuerung der Blitzschutzanlage stellen sich gemäß den vorliegenden Angeboten wie folgt dar:

- Fa. Krottenhammer	Gesamt	€ 8.577,84 incl. USt..
- Fa. HB-V Blitzschutz	Gesamt	€ 8.262,00 incl. USt.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig mittels Handzeichen die Erneuerung dieser wichtigen Sicherheitseinrichtung an den Billigstbieter die Firma HB-V Blitzschutz in Bludesch zum Preis von € **8.262,00 incl. USt.** abzgl. 2 % Skonto zu vergeben. Die Arbeiten sollen unverzüglich umgesetzt werden.

ad 6: Dachsanierung HNr. 20 (Fa. Sodex)

Neuerliche Wassereintritte bei Starkniederschlägen beim HNr. 20 (ehem. GH-Hirschen) aufgrund einer Undichtheit des Daches über den Dachboden ins Obergeschoss, erfordern eine vorzuzogene Sanierung der ostseitigen Dacheindeckung und teilweise Unterkonstruktion im Bereich der Dachverschneidung. Diesbezüglich hat letzte Woche eine Vorortbesichtigung mit Dachdecker Mathias Lins stattgefunden. Die Fa. Lins hat sich trotz sehr guter Auslastung bereit erklärt, die Sanierung gemeinsam mit einem Zimmermann auszuführen. Nachdem der Fa. Zimmerei Fritz die Mängel am Dach bekannt sind, wurde die Fa. Fritz ebenfalls angefragt ein Angebot für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen an der Holzkonstruktion zu legen.

Für die unumgänglichen Sanierungsmaßnahmen liegen Regiepreisangebote wie folgt vor:

Fa. Fritz Holzbau – Regieleistungen gesamt	€ 6.654,70 incl. USt.
Fa. Lins Dach – Regieleistungen gesamt	€ 3.519,36 incl. USt.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig mittels Handzeichen die Vergabe der Dachsanierungs-Aufträge an die Firma Holzbau Fritz bzw. Dachdecker Lins.

ad 7: Beratung und Beschlussfassung einer Subvention für die Innensanierung der Kirche Lorüns

Am 8. September 2023 haben der Vorsitzende der Pfarrrunde Lorüns - Marte Franz in Begleitung von Altbgm. Ladner Lothar beim Gemeindeamt vorgesprochen und in der Besprechung mit Bgm. Ing. Andreas Batlogg die Gemeinde Lorüns um finanzielle Unterstützung der bevorstehenden Innensanierung der Kirche Lorüns gebeten. Die Innensanierung umfasst neben den Malerarbeiten auch die Erneuerung der gesamten Beleuchtung und Teilerneuerung der Heizung. Die Kosten werden mit ca. € 86.000,00 veranschlagt.

Nachdem die Kirche Lorüns als ortsbildlich prägendes Bauwerk und Gotteshaus nicht nur einige kostbare Kunstschatze beherbergt sondern auch als bedeutende Institution der Dorfgemeinschaft gesehen wird, ist es der Gemeindevertretung ein besonderes Anliegen, die Innensanierung des Gotteshauses entsprechend zu unterstützen.

Die Gemeindevertretung beschließt daher einstimmig mittels Handzeichen die Unterstützung der Innensanierung der Kirche Lorüns mit € 8.000,00.

(Batlogg-Almberger Irene enthält sich der Stimmabgabe auf Grund ihrer Funktion in der Pfarrrunde.)

ad 8: Allfälliges

Gemeindevertreter Batlogg Norbert fragt, bis wann die Erdehaufen im Bereich Sportplatz/ Holzlagerplatz entfernt werden. Der Vorsitzende erklärte sich der Sache anzunehmen.

Weiters schlägt Gemeindevertreter Norbert Batlogg vor, dass Gemeindearbeiter Marte August von einem weiteren Gemeindearbeiter unterstützt werden sollte. Der Vorsitzende erklärte, dass diesbezüglich grundsätzlich eine Vereinbarung mit der Gemeinde St. Anton besteht, im Gemein-

devorstand aber bereits seit Längerem erste Abstimmungen für eine weitere Anstellung erfolgt sind. Weitere dahingehende Entscheidungen sollen im Zuge der Budgeterstellung 2024 erfolgen.

Die weitere Frage von Gemeindevertreter Norbert Batlogg, ob nach den Holzarbeiten in der Au noch weiter aufgeräumt wird, wird der Vorsitzende mit dem Waldaufsichtsorgan noch klären. Sollten weitere Aufräummaßnahmen notwendig sein, gibt es dafür möglicherweise private Interessenten.

Gemeindevertreter Hartmann-Eiter Michael fragt, ob nicht eine Infotafel bei der Kreuzung Kirche/Hartmann für Radfahrer/Fußgänger möglich wäre, da immer wieder Wanderer und Radfahrer den Weg zum Bahnhof suchen.

Batlogg-Almberger Irene bittet den Wasser-Elefanten beim Spielplatz erneut zu befestigen – dieser wackelt beim Kurbeln.

Auch diesen beiden Anfragen/Anmerkungen wird sich die Gemeindeverwaltung annehmen versichert der Vorsitzende.

Der Vorsitzende bittet die Obleute der einzelnen Ausschüsse Beratungen oder Sitzungen in Ihren Fachbereichen hinsichtlich der Budgeterstellung 2024 durchzuführen. Die dahingehende Aufforderung ergeht auch noch schriftlich. (Umwelt-Ausschuss tagt bereits am 18.09.2023).

Schluss der Sitzung: 21:30 Uhr

Der Schriftführer:

Der Bürgermeister:

Stephan Batlogg

Ing. Andreas Batlogg

Die Gemeindevertreter: