



# GEMEINDEAMT LORÜNS

---

## Niederschrift

über die am 14.12.2023 um 19:00 Uhr  
im Gemeindeamt Lorüns abgehaltene  
öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung

### Anwesende

<u>Vorsitz</u>	Batlogg Andreas, Ing.
<u>Gemeindevertreter Lorüns</u>	Schuh Otto, Vizebgm. Loretz Christian, Ing. Sauerwein Christian Batlogg-Almberger Irene, Mag. Batlogg Norbert Hartmann-Eiter Michael
<u>Gemeindevertreter Zemma</u>	Batlogg Dominik, Dipl.Wirts.Ing.
<u>Ersatzmitglieder Zemma</u>	Daxer Markus
<u>Schriftführer</u>	Batlogg Stephan

### Entschuldigt

<u>Gemeindevertreter Zemma</u>	Batlogg Martin
<u>Ersatzmitglieder Zemma</u>	Batlogg Mathias

Vorsitzender Bürgermeister Ing. Batlogg Andreas eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung, begrüßt die anwesenden Mandatäre und stellt fest, dass die Einladung ordnungsgemäß ergangen ist und die Beschlussfähigkeit vorliegt. Er teilt mit, dass sich Gemeindevertreter Batlogg Martin sowie Ersatzmitglied Batlogg Mathias entschuldigt haben und an deren Stelle Daxer Markus als Ersatzmitglied anwesend ist.

Weiters begrüßt er RA Rainer Stemmer speziell zu den Tagesordnungspunkten betreffend den Wohnungskauf von Residenz LST GmbH + Co KG.

Einleitend bittet der Vorsitzende um Ergänzung der Tagesordnung um den Punkt „HNr. 119 Top1a und Top 1b – Kauf von Einbauküchen“ als TOP 10. Die anwesenden Gemeindevertreter stimmen dem einstimmig mittels Handzeichen zu. Der Punkt „Allfälliges“ wird somit auf TOP 11 verschoben. Die Tagesordnung wird somit wie folgt abgehandelt:

### **Tagesordnung**

1. Abschluss Kaufvertrag mit Residenz LST GmbH + Co KG für die Wohnungen Lorüns HNr. 119 Top 1a und 1b
2. Kauf von PV-Anteilen im Zuge Wohnungskauf Top 1a und Top 1b Lorüns HNr. 119
3. Aufnahme einer Zwischenfinanzierung für Wohnungskauf
4. Antragstellung Wohnbauförderkredit für Investorenwohnungen
5. Genehmigung der letzten Niederschrift vom 16.11.2023
6. Berichte des Bürgermeisters
7. Erweiterung der Abwasser-Infrastruktur im Betriebsgebiet LCS Lorüns - Auftragsvergabe
8. Beschäftigungsrahmenplan 2024
9. Voranschlag 2024
10. HNr. 119 Top 1a und Top 1b – Kauf von Einbauküchen
11. Allfälliges

ad 1: Abschluss Kaufvertrag mit Residenz LST GmbH + Co KG für die Wohnungen Lorüns HNr. 119 Top 1a und 1b

RA Mag. Rainer Stemmer stellt den von ihm auf Plausibilität geprüften Kaufvertrag für die zwei Wohnungen HNr. 119 Top 1a und Top 1b vor. Mag. Stemmer verweist dabei speziell auf das Rücktrittsrecht vom Kauf insbesondere bei Nichterfüllung der Vereinbarung hinsichtlich Fertigstellung der Gesamtanlage.

Der Vorsitzende erläutert die Gesamtinvestitionskosten anhand nachfolgender Tabelle:

<b>Investitionskosten Wohnanlage Lorüns HNr. 119 Top 1 und Top 1b</b>				
		Lorüns 119/Top 1 a	Lorüns 119/Top 1 b	Gesamtinvestition
<b>Kaufpreis</b>	Wohnungen	208 167,00	208 167,00	416 334,00
	Tiefgarage	17 500,00	17 500,00	35 000,00
	<b>Gesamt</b>	<b>225 667,00</b>	<b>225 667,00</b>	<b>451 334,00</b>
	20 % Ust.	45 133,40	45 133,40	90 266,80
	<b>Gesamt inkl. Ust.</b>	<b>270 800,40</b>	<b>270 800,40</b>	<b>541 600,80</b>
<b>Nebenkosten</b>	KV-Erstellung 1,0 %			5 416,00
	GrEst. 3,5 %			18 956,00
	GB-Eint. 1,1 %			5 985,00
	<b>Gesamt</b>			<b>30 357,00</b>
	20 % Ust.			1 083,20
<b>Gesamt inkl. Ust.</b>			<b>31 440,20</b>	
<b>Gesamtinvestitionskosten incl. Ust.</b>				<b>573 041,00</b>
	PV-Anlage			9 166,00
	20 % Ust.			1 833,20
	<b>Gesamt inkl. Ust.</b>			<b>10 999,20</b>
<b>Gesamtinvestitionskosten mit PV incl. Ust.</b>				<b>584 040,20</b>
	Vorsteuerabzug (20% Ust.)			93 183,20
<b>Wohnbauförderkredit</b>				<b>280 000,00</b>
<b>Aufbringung Eigenmittel</b>				<b>210 857,00</b>

Der Kaufpreis der Wohnungen HNr. 119 Top 1a und Top 1b beträgt ohne PV-Anteile inkl. USt. € 541.600,00 ohne Nebenkosten und ist auf das von RA Mag. Bernhard Schwendinger, Marktstraße 4, 6850 Dornbirn, einzurichtende und bekannt zu gebende Treuhandkonto bei der Volksbank Vorarlberg e. Gen., lautend auf AK „Gemeinde Lorüns/Residenz“, abzugs- und spesenfrei bis längstens 14 Tage nach Fertigstellung der von der Käuferin gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage und allseitiger Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages in Anweisung zu bringen.

Die Fertigstellung der von der Käuferin gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage sind durch Übermittlung der Baufortschrittsbestätigungen des Sachverständigen gemäß BTVG zu belegen. Sollte diese Bestätigung nicht bis längstens 31.01.2024 erfolgt sein, so besteht für die Käuferin ein Rücktrittsrecht. Dies bei Nachfristsetzung binnen 14 Tagen.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig mittels Handzeichen den Abschluss des von der Verkäuferin Residenz LST GmbH+CoKG vorgelegten und von RA Mag. Rainer Stemmer geprüften Kaufvertrag in der Fassung vom 29.11.2023 für die Wohnungen HNr. 119 Top 1a und Top 1b.

ad 2: Kauf von PV-Anteilen im Zuge Wohnungskauf Top 1a und Top 1b Lorüns HNr. 119

Die von Residenz LST GmbH+CoKG bei RA Mähr beauftragte Vereinbarung sowie der Kaufvertrag für die PV-Anteile wurde von RA Stemmer Rainer geprüft und dem Gremium in der Sitzung erläutert.

In einem Telefongespräch mit Frau Dieterle hinsichtlich der Kosten für die Vertrags- und Vereinbarungserstellung wurde die Übernahme von Kosten in Höhe von max. € 1.000.- zugesagt.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig mittels Handzeichen den Kauf der PV-Anteile der Verkäuferin Residenz LST GmbH+CoKG entsprechend der von RA Mag. Rainer Stemmer geprüften Vereinbarung sowie des geprüften Kaufvertrages in der Fassung vom 14.12.2023 für die Wohnungen HNr. 119 Top 1a und Top 1b. Die Vereinbarung muss von allen restlichen Eigentümern vorab unterzeichnet und mit Planbeilage 1 versehen sein.

ad 3: Aufnahme einer Zwischenfinanzierung für Wohnungskauf

Nachdem zum voraussichtlichen Zeitpunkt der zu tätigen Bezahlung des Kaufpreises für den Kauf der Wohnungen HNr. 119 Top 1a und Top 1b die frei verfügbaren Mittel nicht zur Gänze verfügbar sind, wird insbesondere für die Überbrückung bis zur Auszahlung der Wohnbauförderkredite sowie für die Refundierung der Umsatzsteuer (Vorsteuerabzug) eine Zwischenfinanzierung (Kontokorrentkredit) benötigt.

Seitens der Sparkasse Bludenz wurde dafür ein Angebot eines „Kontokorrent-Kredites“ gelegt, der mit einem Finanzierungsrahmen von € 300.000,00 mit 3,960 % Verzinsung (3M-Euribor per 04.12.2023) und einen Zinsaufschlag von 0,52 % sowie einer Bereitstellungsgebühr von 0,1 % für nicht ausgenutzten Rahmen angeboten wird.

Die Höhe des benötigten Rahmens hängt derzeit von mehreren Faktoren ab (Fertigstellung/Fälligkeit d. Zahlung, Wohnbauförderungs-Überweisung etc.). Grundsätzlich ist daher von einem benötigten Rahmen von € 300.000,00 auszugehen. Eine vorzeitige Rückzahlung ist laut Sparkasse täglich möglich. Zur klaren Abgrenzung erfolgt die Kaufabwicklung über ein separates Giro-Konto der Gemeinde.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig mittels Handzeichen die Aufnahme der benötigten Zwischenfinanzierung für den Kauf der Wohnungen HNr. 119 Top 1a und Top 1b bei der Sparkasse Bludenz zu den im Sachverhalt angeführten Bedingungen.

ad 4: Antragstellung Wohnbauförderkredit für Investorenwohnungen

Parallel zur Prüfung des Kaufvertrags durch RA Stemmer wurde der Kaufvertragsentwurfs der Abteilung Wohnbauförderung des Landes Vorarlberg für die Vorberechnung der Förderkredithöhe übermittelt. Aufgrund der angekündigten und nunmehr beschlossenen Änderung der Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung des Landes Vorarlberg wurde von der Abteilung Wohnbauförderung per E-Mail vom 6.12.2023 je Wohneinheit ein Förderkredit mit insgesamt € 140.000,00 (Basisförderung € 100.000.- plus energetische Zuschläge € 40.000) in Aussicht gestellt.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig mittels Handzeichen die Antragstellung für Wohnbauförderkredite (gestaffelte Variante) für Investorenwohnungen bei der Abteilung Wohnbauförderung des Landes Vorarlberg für den Kauf der Wohnungen HNr. 119 Top 1a und Top 1b.

ad 5: Genehmigung der letzten Niederschrift vom 16.11.2023

Die Niederschrift vom 16.11.2023 wurde den Gemeindevertretern zugesandt, die Verlesung wurde als nicht notwendig erachtet. Die Niederschrift wird ohne Einwand einstimmig genehmigt.

ad 6: Berichte des Bürgermeisters

#### Verkehrslösung Lorüns:

Die Bauarbeiten für die Schrankenanlage wurden auf Intervention des Vorsitzenden von mbs eingestellt. Seitens mbs ist ein entsprechendes Bauprojekt bei der zuständigen Behörde zur Bewilligung einzureichen. Zur Standesberatung am 4.12.2023 wurde die mbs diesbezüglich zur Auskunftserteilung geladen.

#### Pflegeplan Illufer:

Mit den Gehölzpflegemaßnahmen im Bereich Illufer wurde am 5.12.2023 wie in der Aussendung per „Gem2Go“ mitgeteilt, seitens der Firma Armin Fritsch begonnen. Die Arbeiten werden ca. 10 Arbeitstage dauern.

#### Forstliche Maßnahmen:

Die Fa. Salzgeber hat am 5.12.2023 die Aufarbeitung des Schadholzes in der Lorünser Au und im Anschluss daran am 6.12.2023 noch wie im Zuge der Begehung am 29.11.2023 des Vorsitzenden mit WAO Josef Battlogg festgelegte Arbeiten am Lorünser Berg durchgeführt.

#### REP - Lorüns:

Am 7.12.2023 wurde von DI Bork (stadtland) der REP-Verordnungsentwurf samt Umweltbericht per E-Mail der Gemeinde übermittelt. Gegenüber dem bei der abschließenden Sitzung der REP-Arbeitsgruppe am 27.11.2023 erarbeiteten REP-Verordnungsentwurfs wurden von DI Bork (stadtland) nur noch unwesentliche Formulierungen angepasst, um den Erfordernissen des Landes besser zu entsprechen. Der Bezug zum Spielraumkonzept wurde noch herausgenommen, weil dieses ansonsten mitverordnet würde. Die drei nachträglich zur Bevölkerungsinfo eingelangten Stellungnahmen wurden allen Arbeitsgruppen-Mitgliedern und auch DI Bork vor der letzten Arbeitsgruppensitzung zugesandt. Die Stellungnahmen wurden von DI Bork strukturiert und bei der Sitzung gewürdigt. Die aus Sicht der Arbeitsgruppe wesentlichen Aspekte wurden auch in den REP-Entwurf übernommen.

Zwei der übermittelten Stellungnahmen wurden von deren Verfasser wie per E-Mail der Gemeinde mitgeteilt zugleich auch an LR Mag. Tittler und Landtagsvizepräsidentin Dr. Vonier übermittelt.

Der Umweltbericht sowie der REP-Verordnungsentwurf wurden bereits den zuständigen Stellen des Landes mit der Bitte um Vorprüfung und Stellungnahme per E-Mail zugesandt.

#### Projekt Fam. Tränkle Gargellen

Der Vorsitzende berichtet von den seitens der Fam. Tränkle beabsichtigten Baumaßnahmen am von ihnen erworbenen Objekt Wolfaweg 81 in Gargellen (ehem. Haus Lamming). Neben der Generalsanierung des Wohnhauses ist die Errichtung eines Garagenneubaus oberhalb des Wohnhauses Richtung Fam. Knodel geplant. Für die plangemäße Umsetzung werden seitens der Gemeinde Lorüns als Eigentümerin des Nachbargrundstücks eine Ausnahmegenehmigung hin-

sichtlich Bauabstandsnachsicht und die Zustimmung zur geplanten geringfügigen Änderung der Zufahrt benötigt.

#### Parkplatz Bahnhaltestelle

Der Vorsitzende berichtet von Anfragen hinsichtlich Winterdienst beim Parkplatz im Bereich mbs-Haltestelle. Der Winterdienst für die Zugangsbereiche zur Bahnhaltestelle erfolgt durch mbs. Die Schneeräumung bei den verpachteten Stellplätzen ist Sache der Pächter. Seitens der Gemeinde erfolgt kein Winterdienst in diesem Bereich.

#### ad 7: Erweiterung der Abwasser-Infrastruktur im Betriebsgebiet LCS Lorüns - Auftragsvergabe

Für die Erweiterung der Abwasser-Infrastruktur wurden vom Büro Adler auf Basis der vorliegenden Projektunterlagen Angebote für die Ausführung eingeholt. Neben der seitens LCS offensichtlich mit der Ausführung der Lagerplatzerweiterung beauftragten Firma Tomaselli-Gabriel wurde die Firma Bitschnau Bau aus Schruns in Zusammenarbeit mit dem ortsansässigen Erdbauer Michael Hartmann zur Angebotslegung eingeladen. Vom Büro Adler wurde nach erfolgter Angebotsprüfung folgender Vergabevorschlag vorgelegt:

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Bitschnau BauGmbH,<br>6774 Tschagguns       | EUR 54.825,00 |
| 2. Tomaselli Gabriel BauGmbH,<br>6714 Nüziders | EUR 55.208,06 |

Die Angebotspreise verstehen sich unter Berücksichtigung des von der Fa. Tomaselli-Gabriel BauGmbH angebotenen Nachlasses im Ausmaß von 3% als Nettosummen ohne Hinzurechnung der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Hinsichtlich der Angemessenheit der angebotenen Preise ist festzustellen, dass das Preisniveau der für den Zuschlag in Frage kommenden Angebote dem gegenwärtigen Marktumfeld entspricht. Auffälligkeiten im Hinblick auf eine spekulative Preisgestaltung waren im Zuge der Angebotsprüfung nicht zu erkennen.

Unter den gegebenen Voraussetzungen wird eine Zuschlagserteilung zugunsten der best- und billigstbietenden Firma Bitschnau BauGmbH, Silvrettastraße 6b, 6774 Tschagguns, zum Angebotspreis von EUR 54.825,00 netto empfohlen.

Das Behördenverfahren wurde auf 10.1.2024 angesetzt. Es ist davon auszugehen, dass mit den Arbeiten frühestens Mitte bzw. Ende Jänner begonnen werden kann.

Die Gemeindevertretung beschließt mit 8 Stimmen (bis auf eine Stimmenthaltung - Hartmann-Eiter Michael) mittels Handzeichen, die Auftragsvergabe der Bauarbeiten für die Erweiterung der Abwasser-Infrastruktur im Betriebsgebiet Lorüns an die Firma Bitschnau Bau in Tschagguns zum Preis von € 54.825,00 zzgl. USt. zu den im Sachverhalt angeführten Bedingungen.

#### ad 8: Beschäftigungsrahmenplan 2024

Der Beschäftigungsrahmenplan für das Jahr 2024 sieht vier Dienstposten vor. Dies sind der Dienstposten des Gemeindesekretärs-/Gemeindekassiers, der Dienstposten der Schulwartin sowie zwei Dienstposten für handwerkliche Hilfskräfte.

## Beschäftigungsrahmenplan 2024

Die Zahlenangaben entsprechen vollen Beschäftigungsverhältnissen.

	lt. VA	tatsächlich		lt. VA	tatsächlich
Funktionen der Gehaltsklasse 1 bis 6	0,75	0,625	Funktionen der Gehaltsklasse 20		
Funktionen der Gehaltsklasse 7 bis 14	1,0	1,0	Funktionen der Gehaltsklasse 21		
Funktionen der Gehaltsklasse 15 bis 18			Funktionen der Gehaltsklasse 22		
Funktionen der Gehaltsklasse 19			Funktionen der Gehaltsklasse 23		
			<b>Beschäftigungsobergrenzen gesamt</b>	<b>1,75</b>	<b>1,625</b>

Zahlenmäßiges Verhältnis von Frauen und Männern  
nach Dienstverhältnis

	Frauen		in %		Männer		in %		Gesamt	
	lt. VA	tatsächlich	lt. VA	tatsächlich						
Beamte										
Angestellte	1,00	1,00	100	100	1,00	1,00	100	100	2,00	2,00
Angestellte i.h.V.					2,00	1,00	100	100	2,00	1,00
<b>Summe</b>									<b>4,00</b>	<b>3,00</b>

nach Funktionen

	Frauen		in %		Männer		in %		Gesamt	
	lt. VA	tatsächlich	lt. VA	tatsächlich	lt. VA	tatsächlich	lt. VA	tatsächlich	lt. VA	tatsächlich
Gehaltsklasse 1 bis 6	1,00	1,00	100	100	2,00	1,00	100	100	3,00	2,00
Gehaltsklasse 7 bis 14					1,00	1,00	100	100	1,00	1,00
Gehaltsklasse 15 bis 18										
Gehaltsklasse 19										
Gehaltsklasse 20										
Gehaltsklasse 21										
Gehaltsklasse 22										
Gehaltsklasse 23										
<b>Summe</b>	<b>1</b>								<b>4,00</b>	<b>3,00</b>

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig mittels Handzeichen den vorgelegten Beschäftigungsrahmenplan für 2024.

ad 9: Voranschlag 2024

Gemäß § 73 Abs. 4 des Vbg. Gemeindegesetzes, wurde der Voranschlag 2024 vom Vorsitzenden Bgm. Ing. Batlogg Andreas erstellt und in der Sitzung des Gemeindevorstandes am 06.12.2023 dem Gemeindevorstand zur Kenntnis gebracht und darüber beraten. Weiters wurde die Stellungnahme des Gemeindevorstandes sowie der Voranschlag 2024 jedem Gemeindevertreter rechtzeitig, eine Woche vor Beschlussfassung vorgelegt.

Die Erstellung des Voranschlags 2024 erfolgte entsprechend den Vorgaben der VRV 2015 und enthält neben dem Finanzierungshaushalt auch den Ergebnishaushalt.

Ausgabenseitig galt es den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und auch sozialen Gesichtspunkten unter Bedachtnahme auf die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, entsprechend Rechnung zu tragen.

Bei der Erstellung des Voranschlags 2024 wurden entsprechend den Beratungen in den Ausschüssen und insbesondere in der Finanzausschusssitzung am 13.11.2023 nur die unbedingt notwendigen bzw. aus wirtschaftlicher Sicht vertretbaren Vorhaben und Investitionen berücksichtigt.

Die wesentlichen Vorhaben des Voranschlags 2024 stellen sich wie folgt dar:

- Kauf von zwei Kleinwohnungen (Top 1a und 1b) in der Wohnanlage Residenz LST GmbH+CoKG € 580.000,00
- Erweiterung der Abwasser- und Trinkwasserinfrastruktur im Betriebsgebiet € 125.000,00
- Neubau Bauhof-Lagergebäude € 100.000,00
- Anschaffung Notstromaggregat (Blackoutvorsorge) € 25.000,00
- Sporthaus – Erneuerung Außenüberdachung € 7.000,00

Nichtsdestotrotz wird auf die Konsolidierung der Gemeindefinanzen größten Wert gelegt. Die anfallenden Schuldendienste für Darlehen der Wasserversorgung resp. Darlehenstilgung für die GIG (Neubau Gemeindeamt und Feuerwehrgerätehaus) sowie die Ausgaben für die immer umfangreicheren Aufgaben der Gemeinden, speziell im Sozial-, im Bildungs- und Verwaltungsbereich engen den finanziellen Spielraum der Gemeinde erheblich ein.

Der Ergebnisvoranschlag 2024 sieht somit eine Gesamtsumme für die Mittelverwendung von € 1.380.300,00 bei einer Mittelaufbringung von € 1.370.000,00 und somit einen Abgang in Höhe von € 10.300,00 vor.

Der Finanzierungsvoranschlag 2024 sieht eine Gesamtsumme für die Mittelverwendung von € 1.924.700,00 bei einer Mittelaufbringung von € 1.630.400,00 und somit kann für das Jahr 2024 einen Abgang in Höhe von € 294.300,00 budgetiert werden.

Die Finanzkraft der Gemeinde Lorüns beträgt gemäß § 73 Abs. 3 Gemeindegesetz € 535.100,00 und liegt somit deutlich über dem Vorjahreswert.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig mittels Handzeichen den vorgelegten Voranschlag 2024.

ad 10: HNr. 119 Top 1a und Top 1b – Kauf von Einbauküchen

Für die beiden Wohnungen HNr. 119 Top 1a und Top 1b wurden von der Firma Residenz LST GmbH+CoKG zwei Angebote für die Einbauküchen von der Firma xxxlutz übergeben. Nach der grundsätzlichen Festlegung, die Einbauküchen durch die Gemeinde und nicht die Mieter einbauen zu lassen wurden vom Vorsitzenden die von der Firma Residenz LST GmbH+CoKG übergebenen zwei Angebote für die Einbauküchen von der Firma xxxlutz präsentiert. Nach einem Gespräch des Vorsitzenden mit der Firma xxxlutz können die Angebotspreise von € 5.000,00 pro Küche inkl. Elektro- und Wasseranschluss trotz zwischenzeitlicher Preiserhöhung eingehalten werden. Die Lieferzeit wird mit ca. 2 Monaten angegeben.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig mittels Handzeichen die Beauftragung der Firma XXXLutz mit der Lieferung und dem Einbau der Einbauküchen in die Wohnungen HNr. 119 Top 1a und Top 1b zu den Bedingungen gemäß Sachverhalt.

ad 11: Allfälliges

GV Batlogg Dominik fragt bzgl. Beschlussfassung über die Auflassung der Containerstation beim Sägeplatz und bittet dies auf der nächsten Sitzung als Tagesordnungspunkt aufzunehmen.

Keine weiteren Wortmeldungen!

Der Vorsitzende bedankt sich für die kreative Mitarbeit während des gesamten Jahres und wünscht allen Mandataren und ihren Familien ein gesegnetes Weihnachtsfest und alles Gute im Neuen Jahr.

Schluss der Sitzung: 20:30 Uhr

Der Schriftführer:

Der Bürgermeister:

Stephan Batlogg

Ing. Andreas Batlogg

Die Gemeindevertreter: