



**Gemeinde Tschagguns**  
Latschaustraße 1, A-6774 Tschagguns  
www.tschagguns.at



**Marktgemeinde Schruns**  
Kirchplatz2, A-6780 Schruns  
www.schruns.at

*Auskunft:*  
Gem.Sekr. Heinz Fritz

Tel: +43 (0)5556/ 722 39-11  
Fax: +43 (0)5556/ 722 39-3  
heinz.fritz@tschagguns.at

Tschagguns, am 27. April 2018

Seite 1 von 8

Zl. 004-1/2018

### Verhandlungsschrift

über die am **Mittwoch, dem 18. April 2018, um 19.00 Uhr**, im 1. OG im Foyer des Turnsaales der Volksschule Tschagguns stattgefundene **34. öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung Tschagguns** sowie **33. öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung Schruns**.

Anwesenheitsliste für die  
**Marktgemeinde Schruns:**

An der Sitzung nehmen teil als:

*Vorsitzender:*

Bgm. DI (FH) Jürgen Kuster MBA

*Gemeindevertreter:*

Heike Ladurner-Strolz

GR Norbert Haumer

GR Bernhard Schrottenbaum

Werner Ganahl

DI (FH) Michael Gantner MSc

GR Marion Wachter

Tobias Kieber

Peter Vergud

Bettina Juen-Schmid

Michael Fritz

Martin Fussenegger

*Ersatzleute:*

Richard Durig

Ing. Michael Kieber

Theresa Scheibenstock

Raphael Mäser

Rainer Gehrman

Dr. Monika Vonier

Thomas Zudrell

Martin Jenny BSc

Reinhard Winterhoff

Mag. Christoph van Dellen

Rudi Bitschnau

Vzbgm. Mag. (FH) Günter Ratt, MA

GR Christian Fiel

Alexander Nöckl

GR Marcellin Tschugmell

Werner Marent

DI Karoline Bertle

Manuel Torghele

Franz Bitschnau

Stefan Simenowskyj

Felizitas Maklott

Elisabeth Pögler BEd

Mag. Siegfried Neyer

Mag. Thomas Ettenberger

Oliva Franz

Ing. Gerhard Mangeng

Martin Pögler BEd

Christine Geiger

Dietmar Tschohl

Erika Scheibenstock

Heinz Auer

Markus Riegler



### Gemeinde Tschagguns

Latschaustraße 1, A-6774 Tschagguns

www.tschagguns.at



### Marktgemeinde Schruns

Kirchplatz2, A-6780 Schruns

www.schruns.at

- MMag. Dr. Siegfried Marent  
 Mag. Martin Borger

- Ing. Wernfried Geiger  
 Helmut Neuhauser

Seite 2 von 8

Entschuldigt abwesend: Werner Ganahl, Bettina Juen-Schmid, Michael Fritz, GR  
 Christian Fiel, Alexander Nöckl, Werner Marent, Manuel  
 Torghelle, Franz Bitschnau und Mag. Martin Borger

Anwesenheitsliste für die

#### Gemeinde Tschagguns:

An der Sitzung nehmen teil als:

Partei

*Vorsitzender:*

- Bgm. Herbert Bitschnau

OLVPT

*Gemeindevertreter:*

*Ersatzleute:*

- Vizebgm. Vonier Gerhard

- Christine Bauer

OLVPT

- Ludwig Fleisch

- Patrick Säly

OLVPT

- Mag. (FH) Daniela Gabrielli-Däubl

- Georg Sandrell

OLVPT

- Franz Haag

- Peter Bahl

OLVPT

- DI (FH) Thomas Keßler

- Simone Grabher-Engstler

OLVPT

- Dr. Peter Bahl

- Gabriele Neher

OLVPT

- Beatrice Wendt

- Alexander Egg

OLVPT

- Karlheinz Zerlauth

- Ing. Emil Bitschnau

OLVPT

- Peter Bitschnau

- Johannes Kogoj

OLVPT

- Franz Jenny

- Peter Salzgeber

OLVPT

- Melanie Fleisch

- Daniel Mangeng

OLVPT

- Egon Galehr

- Christoph Tschohl

OLVPT

- Christian Sirowy

- Wolfgang Mangeng

OLVPT

- Kurt Engstler

- Andreas Walter

OLVPT

- Johannes Fleisch

- Annelies Lorenzin

OLVPT

- Egon Pfefferkorn

- Ing. Horst Hefel Freier Wahlwerber

- Peter Both

- Elmar Egg OLVPT

- Ing. Stefan Salzgeber

- Mag. (FH) Isabelle Jochum

- DI (FH) Rupert Pfefferkorn

Entschuldigt abwesend: Mag. (FH) Daniela Gabrielli-Däubl, DI (FH) Thomas  
 Keßler, Dr. Peter Bahl, Beatrice Wendt, Johannes Fleisch  
 und DI (FH) Rupert Pfefferkorn

Sachverständige(r)/Auskunftsperson(en):

- RA Dr. Georg Mandl (zu Top 1)

- RA Dr. Klaus Kollmann (zu Top 1)

Schriftführer:

- Gde.Sekr. Heinz Fritz

Die Vorsitzenden eröffnen die Sitzung um 19.00 Uhr und stellen fest, dass in beiden  
 Gemeinden die Einladung zur Sitzung ordnungsgemäß und zeitgerecht erfolgt ist.



**Gemeinde Tschagguns**  
Latschaustraße 1, A-6774 Tschagguns  
www.tschagguns.at



**Marktgemeinde Schruns**  
Kirchplatz2, A-6780 Schruns  
www.schruns.at

Weiters stellen die Vorsitzenden fest, dass die Sitzung öffentlich und die Beschlussfähigkeit der jeweiligen Gemeindevertretung gegeben ist.

Seite 3 von 8

Besonders begrüßen die beiden Bürgermeister die zur heutigen Sitzung eingeladenen Auskunftspersonen und die Zuhörer.

Die Vorsitzenden verweisen auf die in der Einladung enthaltene

### ***Tagesordnung für die Gemeindevertretungen Schruns und Tschagguns:***

- 1) TUI BLUE AT GmbH (FN 294485t), 8970 Schladming:
  - a) Abschluss eines Baurechtsvertrages im Hinblick auf die Errichtung eines Hotels
  - b) Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages für die Errichtung eines Fettabscheiders und eines Abwassersammelbehälters samt Zubehör
  - c) Vereinbarung betreffend Bereitstellung von 5 Parkplätzen

### ***Tagesordnung für die Gemeindevertretung Schruns:***

- 2) Änderung des Flächenwidmungsplanes Schruns:  
Änderungsvorschlag des Deutschen Alpenvereins – Sektion Worms betreffend Teilflächen der GST-NR 3134/1, 3134/2 und 3136 gem. Plan 031-2/06-2018/01, Beschlussfassung des Entwurfs
- 3) Mitteilungen der Vorsitzenden.
- 4) Allfälliges.

Vor Eingang in die Tagesordnung wird mitgeteilt, dass am heutigen Tag ein Schreiben von Herrn Gebhard Burger, 6780 Schruns – Rätikonstraße 34, bei den Gemeinden eingegangen ist, welches an die beiden Bürgermeister und die Gemeindevertretungen von Schruns und Tschagguns gerichtet ist. Es handelt sich dabei um einen offenen Brief zum geplanten Projekt TUI-BLUE-Hotel auf dem Gelände des Alpenbad Montafon. Nachdem sich der Tagesordnungspunkt 1 der heutigen Sitzung mit dieser Thematik befasst wird das Schreiben von Herrn Burger von Bgm. Bitschnau vollinhaltlich verlesen.

Außerdem beschließt die Gemeindevertretung von Schruns vor Eingang in die Tagesordnung einstimmig die Aufnahme eines weiteren Tagesordnungspunktes:

- Als Punkt 3: Änderung des Flächenwidmungsplanes Schruns:  
Änderungsvorschlag von Herrn Franz Fedele betreffend Teilflächen der GST-NR 1716/3, 1716/4 und 1713/2 gem. Plan 031-2/11-2017/01, Beschlussfassung des Entwurfs

Die restliche Tagesordnung rückt daher um einen Punkt nach hinten.



**Gemeinde Tschagguns**  
Latschaustraße 1, A-6774 Tschagguns  
www.tschagguns.at



**Marktgemeinde Schruns**  
Kirchplatz 2, A-6780 Schruns  
www.schruns.at

Seite 4 von 8

Die Punkte 1b) und 1c) werden von der Tagesordnung abgesetzt da beschlussreife Verhandlungsergebnisse noch nicht vorliegen.

Zu 1)

*a) Abschluss eines Baurechtsvertrages im Hinblick auf die Errichtung eines Hotels mit TUI BLUE AT GmbH (FN 294485t), 8970 Schladming:*

Bgm. Kuster erinnert an den im Dezember gefassten Grundsatzbeschluss zum Baurechtsvertrag. Die Gemeindevorstände wurden dabei beauftragt die noch offenen Fragen gemeinsam mit Dr. Mandl zu verhandeln, wobei insbesondere der Restwert im Heimfall ein wesentlicher Punkt war.

Dr. Mandl berichtet in Bezug auf die Entschädigung der Gebäudeteile im Heimfall, dass die TUI eine 100-prozentige Ablöse des Verkehrswertes wollte, der gesetzliche Prozentsatz aber bei lediglich 25 % liegt. Als Verhandlungsergebnis einigte man sich auf 30 %. Dieses Ergebnis wurde auch bereits mit der Gebarungskontrolle beim Land besprochen und wird von dieser als tragbar angesehen. Zu erwähnen ist, dass als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes die Widmung als Hotel und gewerbliche Beherbergung festgelegt wurde.

Weiters berichtet er, dass die auflösenden Bedingungen ersatzlos gestrichen wurden. Er informiert nochmals über die wesentlichen Eckpunkte des Vertrages und vertritt die Ansicht, dass für die Gemeinden ein aus rechtlicher und wirtschaftlicher Sicht positives Ergebnis vorliegt.

Auf entsprechende Einwände und Anfragen wird wie folgt Stellung genommen:

**Bgm. Kuster:**

Zum Einwand der zu geringen Vorlaufzeit (30 Tage) für die Baureifmachung der Liegenschaft wird festgehalten, dass sämtliche Vorleistungen bereits erbracht wurden.

Außerdem soll mit heutigem Beschluss auch festgehalten werden, sollte es sich im Vertrag nicht um inhaltlich relevante Fehler handeln, die Gemeindevorstände ermächtigt werden, diese im Einvernehmen mit dem Vertragspartner zu beheben.

**Dr. Mandl:**

Die Kontaminierungsfreiheit ist eine normale und übliche Vertragsbedingung und ist ein legitimer Anspruch eines Käufers bzw. Baurechtsnehmers.

Auch die einseitige Verlängerungsoption der Baurechtsnehmerin ist eine übliche Vorgangsweise.

„Sonstige Nutzungen“ umfassen keinesfalls „alle möglichen Nutzungen“, jedoch muss der Baurechtsnehmerin eine gewisse Freiheit in der Ausübung ihres Rechtes zugestanden werden.



**Gemeinde Tschagguns**  
Latschaustraße 1, A-6774 Tschagguns  
www.tschagguns.at



**Marktgemeinde Schruns**  
Kirchplatz2, A-6780 Schruns  
www.schruns.at

Es ist auch klar festgehalten, dass eine Nutzung nur gemäß Widmungskategorie (FS Gastronomie und gastgewerbliche Beherbergung“ möglich ist und der Baurechtsnehmerin bekannt ist, dass eine Ferienwohnungsnutzung damit ausgeschlossen ist.

Seite 5 von 8

Die Festlegung auf eine 10-jährige Betriebspflicht ist Ergebnis der Verhandlungen nachdem TUI bisher überhaupt nirgends eine Betriebspflicht hat. Aber auch danach kann TUI nur eine gemäß der Flächenwidmung zulässige Nutzung ausüben.

Dass Fernwärme zu einem begünstigten Preis bezogen werden soll ist eine in den Raum gestellte Annahme.

Für die Wertsicherung wurde der gebräuchlichste, nämlich der Verbraucherpreisindex zugrunde gelegt.

Bezüglich Darlehensaufnahmen ist eine umfangreiche Vorsorge im Vertrag getroffen.

Ebenso wird festgehalten, dass die Verkäuflichkeit des Baurechtes dem normalen Rechtsverkehr unterliegt, jedoch auch diesbezüglich wurde durch das Vorkaufsrecht Vorsorge im Vertrag getroffen.

Mehrfach wird trotz Begrüßung des Projektes im Allgemeinen erwähnt, dass der Flächenverbrauch für die Parkplätze als schmerzlicher Kompromiss angesehen wird.

GR Franz Haag ersucht folgende Formulierungen im Baurechtvertrag wie folgt abzufassen:

**Punkt IX. Bauzins:**

Nach dem letzten Satz als Ergänzung:

*„Eine Verrechnung mit allfälligen Gegenforderungen ist nicht zulässig.“*

**Punkt X. Wertsicherung:**

Anstelle des zweitletzten Absatzes (Dieser Spielraum..... zu bilden hat) folgende Formulierung:

*„Jeweils zum 1. Jänner, beginnend ab dem Folgejahr des Jahres, in dem der Vertrag in Kraft tritt, wird die Indexierung für den Bauzins für das neue Jahr wie folgt festgesetzt:*

*Liegt der Index außerhalb der oben genannten Bandbreite (sowohl positiv als auch negativ), kommt der Index in der tatsächlichen Höhe für das neue Jahr zur Verrechnung. Dieser neue Index stellt wiederum die Basis für die Indexberechnung des nächsten Jahres dar.*

*Liegt der Index innerhalb der oben genannten Bandbreite, erfolgt für das laufende Jahr keine Indexanpassung. In diesem Falle ist die Basis für die künftige Berechnung derjenige Index, welcher letztmalig geändert wurde, bzw. falls bisher keine Änderung erfolgte, der Index desjenigen Monats, in dem die erste Zahlung fällig ist.“*



**Gemeinde Tschagguns**  
Latschaustraße 1, A-6774 Tschagguns  
www.tschagguns.at



**Marktgemeinde Schruns**  
Kirchplatz2, A-6780 Schruns  
www.schruns.at

Nachdem sich sowohl Dr. Mandl als auch Dr. Kollmann mit dieser Änderung des Vertrages einverstanden erklären wird festgehalten, dass diese Änderungen zum Gegenstand der Beschlussfassung über den Baurechtsvertrag erhoben werden.

Seite 6 von 8

Zur Information der Gemeindevertretungen werden die geschätzten Einnahmen aus dem Hotelbau/Betrieb wie folgt benannt:

Gästetaxe	€ 80.000 bis 100.000
Tourismusbeitrag	€ 30.000
Kommunalsteuer	€ 39.000
Baurechtszins	€ 45.000

Nicht berücksichtigt sind dabei Wertschöpfung, Eintritte Alpenbad / Kunsteisbahn  
Wasser- und Kanalanschlussgebühren für die Gemeinde Tschagguns € 35.000 bis 40.000

In der Folge stellt Bgm. Kuster folgenden Beschlussantrag:

Der Baurechtsvertrag (Fassung 7) mit den heute bekanntgegebenen Modifikationen wird beschlossen. Allfällige unwesentliche Änderungen die inhaltlich keine Relevanz haben, können von den Gemeindevorständen noch genehmigt werden.

Dieser Antrag wird von der Gemeindevertretung Schruns mit 19 : 2 (MMag. Dr. Siegfried Marent, Ing. Wernfried Geiger) Stimmen angenommen.

Von der Gemeindevertretung Tschagguns wird der Beschlussantrag mit 16 : 1 Stimme angenommen.

*b) Von der Tagesordnung abgesetzt.*

*c) Von der Tagesordnung abgesetzt.*

Zu 2.

*Änderung des Flächenwidmungsplanes Schruns:*

*Änderungsvorschlag des Deutschen Alpenvereins – Sektion Worms betreffend Teilflächen der GST-NR 3134/1, 3134/2 und 3136 gem. Plan 031-2/06-2018/01, Beschlussfassung des Entwurfs*

Bgm. Kuster informiert, dass bei der Wormser Hütte ein Zubau errichtet werden soll. In diesem Zuge wurde festgestellt, dass die Sonderfläche im Flächenwidmungsplan nicht lagerichtig eingetragen ist und der Zubau daher nicht mehr auf der Widmungsfläche zu liegen käme. Der Flächenwidmungsplan soll daher entsprechend korrigiert werden. Das Ermittlungsverfahren wurde entsprechend durchgeführt und im Zuge des Auflageverfahrens sind keine Stellungnahmen bei der Gemeinde eingelangt.

Nachdem die Unterlagen allen Mitgliedern der Gemeindevertretung schon vor der Sitzung zugegangen sind wird einstimmig die Umwidmung von Teilflächen der



**Gemeinde Tschagguns**  
Latschaustraße 1, A-6774 Tschagguns  
www.tschagguns.at



**Marktgemeinde Schruns**  
Kirchplatz2, A-6780 Schruns  
www.schruns.at

Grundstücke Nr. 3134/1 und 3134/2 von Freifläche-Landwirtschaftsgebiet in Freifläche-Sondergebiet (Schutzhütte) und die Rückwidmung von Teilflächen der Grundstücke Nr. 3134/1 und 3136 von Freifläche-Sondergebiet (Schutzhütte) in Freifläche-Landwirtschaftsgebiet beschlossen.

Seite 7 von 8

Zu 3.

*Änderung des Flächenwidmungsplanes Schruns:  
Änderungsvorschlag von Herrn Franz Fedele betreffend Teilflächen der GST-NR 1716/3, 1716/4 und 1713/2 gem. Plan 031-2/11-2017/01, Beschlussfassung des Entwurfs*

Zu diesem Tagesordnungspunkt informiert der Vorsitzende, dass geplant ist im Bereich einer bestehenden Garage eine Aufstockung in Form eines Einfamilienwohnhauses mit südöstlich vorgelagerter Terrasse zu errichten. Ein Teil der Terrasse würde derzeit in Freifläche-Landwirtschaftsgebiet liegen.

Zudem soll auf dem Grundstück Nr. 1713/2 neben dem Einfamilienhaus eine Garage errichtet werden. Ein kleiner Teil der Fläche würde derzeit in der Roten Zone bzw. in Freifläche-Freihaltegebiet liegen.

Auch zu dieser Änderung des Flächenwidmungsplanes sind im Zuge des Auflageverfahrens keine Stellungnahmen beim Gemeindeamt eingelangt. Auch diesbezüglich sind die Unterlagen den Mandataren vor der Sitzung zugesandt worden.

Die Gemeindevertretung fasst in der Folge folgenden Beschluss:

Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke Nr. 1716/3 und 1716/4 von Freifläche-Landwirtschaftsgebiet in Baufläche-Wohngebiet  
und

Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 1713/2 von Freifläche-Freihaltegebiet in Baufläche Wohngebiet 2 (Index: Flächen, in denen bei einer Bebauung geeignete Maßnahmen zur Hintanhaltung von Naturgefahren zu treffen sind. Eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung ist jedenfalls einzuholen. Gefährdung durch Lawinen).

Zu 4.

*Mitteilungen der Vorsitzenden.*

Unter diesem Tagesordnungspunkt gibt es keine Wortmeldungen.

Zu 4.

*Allfälliges.*

Unter diesem Tagesordnungspunkt gibt es ebenfalls keine Wortmeldungen.



**Gemeinde Tschagguns**  
Latschaustraße 1, A-6774 Tschagguns  
www.tschagguns.at



**Marktgemeinde Schruns**  
Kirchplatz 2, A-6780 Schruns  
www.schruns.at

Seite 8 von 8

Abschließend bedanken sich die Vorsitzenden bei allen Anwesenden für ihr Kommen und die konstruktiven Wortmeldungen.

Ende der gemeinsamen Sitzung um 20.15 Uhr.

Der Schriftführer:

Die Vorsitzenden:

(Gem.Sekr. Heinz Fritz)



(Bgm. Jürgen Kuster)

(Bgm. Herbert Bitschnau)

