



## NIEDERSCHRIFT

über die am Donnerstag, dem 14. Juni 2018 im Sitzungssaal des Rathauses abgehaltene 23. Sitzung der Gemeindevertretung.

Anwesend:

**Vorsitzender:**

Bgm. Mag. Eugen Gabriel

**Gemeinderäte:**

Vbgm. Ilse Mock  
Mag. Rainer Hartmann  
Vesi Markovic

Mag. Michaela Gort  
Gerlinde Wiederin

**Gemeindevertreter:**

Klaus Tschabrun  
Johannes Decker  
Renate Bischof  
Alois Neyer  
Robert Schöch  
Walter Nissl  
Karl Hundertpfund  
Michael Tomaselli

Walter Gohm  
Martin Schmid  
Ing. Alexander Krista  
Cathrin Müller  
Martin Bertsch  
Manfred Lins  
Eduard Scherrer

**Ersatzleute:**

Dr. Stephan Konzett  
Andrea Gabriel  
Bruno Haiss

Armin Sahler  
Christian Vrisk

**Auskunftspersonen:**

Christoph Albrecht  
Dr. Surena Etefagh  
Herbert Zottele

Markus Beck  
Dr. Armin Pedevilla

**Schriftführer:**

Ing. Robert Hartmann

Entschuldigt:

**Gemeinderäte:**

Mag. Johann Entner

**Gemeindevertreter:**

Martin Gstach  
Ronald Beller  
Martin Loretz

Mevlüt Kaynarca  
Mag. Abderrahim Kahkah

Beginn: 18:05 Uhr

Hinweis zu den einstimmigen Beschlüssen in dieser Niederschrift:

Es sind nicht 27, sondern 26 GVER-Mitglieder bzw. Ersatzmitglieder anwesend. Gemeinderat Hans Entner hat sich kurzfristig für die Sitzung entschuldigt.

Im Sinne der besseren Lesbarkeit der Niederschrift werden Titel der anwesenden Personen nur bei der Anwesenheitsliste angeführt. Weiters wird bei personenbezogenen Wörtern entweder die männliche oder weibliche Form gewählt. Dies bedeutet keinesfalls eine Benachteiligung des jeweils anderen Geschlechts.

Der Bürgermeister begrüßt die anwesenden Mitglieder und Ersatzleute der Gemeindevertretung und die Zuhörer, stellt die ordnungsgemäße Einladung zu dieser Sitzung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Zur öffentlichen Sitzung sind 19 Zuhörer erschienen. Eine öffentliche Bürgerfragestunde findet dieses Mal nicht statt.

Vor Eingang in die Tagesordnung wird der Ersatzmann Bruno Haiss gemäß § 37 GG angelobt.

Die Grünen und Parteilosen Frastanz stellen den Antrag um Änderung der Reihung der Tagesordnungspunkte. Aufgrund der vielen Zuhörer soll im Sinne der Bürgernähe der Tagesordnungspunkt 2 vorgereiht werden. Der Bürgermeister erläutert, dass die Sitzung aufgrund der weiten Heimreise der Südtiroler Architekten auf 18.00 Uhr angesetzt wurde und die Reihung deshalb bewusst so festgesetzt wurde. Die Änderung der Reihenfolge der Tagesordnung wird mehrheitlich abgelehnt.

(Abstimmungsverhältnis 21 : 5)

**Tagesordnung:**

- 1.) Bildungszentrum Frastanz Hofen
- 1.1) Bericht über bisherige Vergaben
  - 1.1.1.) Abrechnung Wettbewerb
  - 1.1.2.) Vergaben von Fachplanungen
- 1.2) Präsentation des Vorentwurfes
  - 1.2.1.) Architektur
  - 1.2.2.) Raumprogramm
  - 1.2.3.) Haustechnik
  - 1.2.4.) Pädagogik
- 1.3) Erweiterungsmöglichkeiten Kellergeschoss
- 1.4) Kostenschätzung
  - 1.4.1.) Genehmigter Kostenrahmen September 2017
  - 1.4.2.) Kostenschätzung Stand 14.06.2018

- 1.4.2.1.) Vergleich Kostenrahmen September 2017 - Kostenschätzung 14.06.2018
- 1.4.2.2.) Auflistung der Mehrleistungen
- 1.4.2.3.) Erweiterung Kellergeschoss
- 1.5) Termsituation, Etappierungsplan
- 1.6) Beschluss zum Vorentwurf und zur Kostenschätzung
- 2.) Bausperre Bereich Schmittengasse - Im Nisli - Auf Kasal
- 3.) Allfälliges

### **Erledigung:**

#### **1.) Bildungszentrum Frastanz Hofen**

##### **1.1) Bericht über bisherige Vergaben**

###### **1.1.1.) Abrechnung Wettbewerb**

Der Bauamtsleiter berichtet über den Abrechnungsstand für die Durchführung des Architektenwettbewerbes für das Projekt „Bildungszentrum Frastanz Hofen“. Es sind Gesamtkosten in der Höhe von € 224.362,26 angefallen.

###### **1.1.2.) Vergaben von Fachplanungen**

Die Gemeindevertretung und der Gemeindevorstand haben seit September 2017 die wesentlichen Planungsleistungen vergeben. Der Bauamtsleiter präsentiert die durchgeführten Vergaben. Es wurden bis zum heutigen Tage Planungsleistungen in der Höhe von € 1.768.378,-- vergeben.

##### **1.2) Präsentation des Vorentwurfes**

###### **1.2.1.) Architektur**

Architekt Armin Pedevilla stellt den erarbeiteten Vorentwurf vor. Gegenüber der Präsentation des Wettbewerbsprojektes vom September 2017 ergibt sich keine wesentliche Änderung.

###### **1.2.2.) Raumprogramm**

Das Raumprogramm wurde ebenso beibehalten und in Absprache mit den Nutzern optimiert. Das Grobkonzept wurde jedoch nicht geändert.

###### **1.2.3.) Haustechnik**

Architekt Armin Pedevilla erläutert kurz das Konzept der Haustechnikplanung. Das Gebäude wird über das Fernwärmenetz versorgt. Es wird derzeit noch abgeklärt, ob im Altbau eine Fußbodenheizung erstellt wird oder ob weiterhin Heizkörper verwendet werden. Im Neubau ist eine Fußbodenheizung geplant. In den Unterrichtsräumen ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorgesehen. Aufgrund der behördlichen Vorgaben ist eine Brandschutzanlage notwendig. Die Erstellung einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen wird derzeit über eine Wirtschaftlichkeitsabschätzung geprüft.

**1.2.4.) Pädagogik**

Direktor Herbert Zottele berichtet der Gemeindevertretung, dass die Planung in enger Zusammenarbeit mit den Nutzern stattfindet und das pädagogische Konzept weiterhin voll berücksichtigt wird.

**1.3) Erweiterungsmöglichkeiten Kellergeschoss**

Im Zuge der Bearbeitung wurde festgestellt, dass im Bereich des derzeitigen Kindergartens massive Aufschüttungen – vor allem im Bereich der bestehenden Unterkellerung des Kindergartens – erforderlich sind. Es wurde deshalb eine Variante für eine Erweiterung der Kellerräumlichkeiten geprüft. Architekt Armin Pedevilla stellt einen ersten Vorentwurf vor. Die Räumlichkeiten könnten vom Musikverein, von der Musikschule Walgau und vom Männer- und Frauenchor genützt werden.

**1.4) Kostenschätzung**

**1.4.1.) Genehmigter Kostenrahmen September 2017**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom September 2017 folgende Kosten für das Projekt freigegeben:

Baukosten netto	(KG 1-6):	€ 12.169.485,--
Errichtungskosten netto	(KG 1-9):	€ 14.603.380,--
Finanzbedarf der Gemeinde (Errichtungskosten abzüglich der zu erwartenden Förderung)		€ 10.900.000,--.

**1.4.2.) Kostenschätzung Stand 14.06.2018**

**1.4.2.1.) Vergleich Kostenrahmen September 2017 - Kostenschätzung 14.06.2018**

Das Büro Albrecht Baumanagement hat im Auftrag der Architekten eine Kostenschätzung für das Projekt erstellt. Die Baukosten netto für das Projekt wurden mit € 12.166.683,-- berechnet und stimmen somit mit den Kosten vom September 2017 (€ 12.169.485,--) gut überein. Die nicht vorhersehbaren Punkte werden nachstehend aufgezeigt und führen somit zu einer Kostenerhöhung.

**1.4.2.2.) Auflistung der Mehrleistungen**

Der Bauamtsleiter stellt die unvorhergesehenen Kostensteigerungen vor. Diese wurden im Zuge der Planung bei detaillierter Untersuchung des Gebäudezustandes mit Decken- und Bodenöffnungen, etc. festgestellt. Einzelne Positionen sind Eventualpositionen und können nach Vorlage der Angebotsergebnisse entschieden werden. Im Einzelnen wurden folgende Positionen erhoben (alle Preise netto):

1. Deckenkonstruktion Unterfangungen	€	242.211,--
2. Estrich im Bestand	€	144.210,--
3. Dämmung oberste Geschossdecke	€	83.575,--
4. Dämmung der Kellerwände	€	143.540,--
5. <u>Glasaustausch Fenster Bestand</u>	€	71.630,--
	€	685.166,--

Bei den Punkten 3 bis 5 handelt es sich um energetische Maßnahmen. Diese wurden über eine Wirtschaftlichkeitsabschätzung untersucht. Es wurde nachgewiesen, dass sich die Maßnahmen über einen Betrachtungszeitraum von 25 Jahren positiv auswirken.

#### **1.4.2.3.) Erweiterung Kellergeschoss**

In der Kostenschätzung ist die Erweiterung des Kellergeschosses mit € 761.091,-- enthalten. Nicht berücksichtigt sind die Honorare und spezielle akustische Maßnahmen für das Probelokal, da der Aufwand derzeit nicht abgeschätzt werden kann.

#### **1.5) Terminsituation, Etappierungsplan**

Markus Beck als Projektsteurer und Christoph Albrecht als örtliche Bauaufsicht stellen einen möglichen Bauablauf und Etappierungsplan vor. Folgender Ablauf wird überlegt:

- Fertigstellung der Einreichungsplanung: August 2018
- Vorlage der ersten Angebote (Baumeister, Haustechnik, Elektroinstallation) im Dezember 2018
- Baubeginn 05/2019
- 05/2019 – 09/2019 Kellergeschoss Bestand teilweise sanieren, technische Gebäudeausrüstung erstellen
- 07/2019 – 09/2020: Abbruch Kindergarten und Erstellung des östlichen Zubaus mit Teilbetriebnahme
- 07/2020 – 02/2021: Sanierung der bestehenden Schule
- Fertigstellung 02/2021

Dies ist ein erster Entwurf und muss mit den Nutzern noch abgestimmt werden

#### **1.6) Beschluss zum Vorentwurf und zur Kostenschätzung**

Zu den Berichten 1.1 bis 1.5 erfolgt anschließend eine Diskussion. Die Fragen werden von den Fachleuten entsprechend beantwortet.

- Johannes Decker stellt als Obmann des Musikvereines fest, dass die Chance zur Erweiterung der Kellerräumlichkeiten genutzt werden sollte. Die Angelegenheit wurde im Musikverein intern besprochen und der Musikverein steht dem Projekt positiv gegenüber. Die Sanierung des bestehenden Musikheimes wurde vor ca. 4

Jahren untersucht. Es wurden Kosten in der Größenordnung von ca. 1,5 Mio festgestellt. Die präsentierte Größenordnung der Unterkellerung stimmt mit den Vorstellungen des Musikvereines überein. Der Musikverein kann sich als Gegenleistung eine Übertragung der Liegenschaft an der Schmittengasse an die Gemeinde vorstellen.

- Die Fußwegverbindung zwischen Kohlplatzgässle und Schmittengasse bleibt erhalten.
- Im Bereich der derzeitigen Vereinsräume (Männer- und Frauenchor, Pensionisten) sind zukünftig Werkräume vorgesehen.
- In der Kostenschätzung wurden die Minderkosten der sonst erforderlichen Fundierung und Aufschüttung im Bereich der zusätzlichen Unterkellerung (Musikverein) bereits berücksichtigt.
- Die in den Förderrichtlinien ausgewiesene Kostenobergrenze pro m<sup>3</sup> umbauter Raum ist eingehalten.
- Die Förderungshöhe für die zusätzliche Unterkellerung wurde noch nicht abgeklärt.
- Der Bauablauf wird mit den Nutzern noch im Detail besprochen.
- Im Altbestand sind die nicht vorhergesehenen Unterfangungen der Decken und das Einbringen eines Estrichs sehr zeitintensiv. Deshalb wurde der Bauablaufplan gegenüber den bisherigen Vorstellungen abgeändert.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, fasst die Gemeindevertretung folgenden Beschluss:

- Der präsentierte Vorentwurf wird zur weiteren Bearbeitung freigegeben. Die Entwurfs- und gleichzeitig Einreichprojektpräsentation für die Gemeindevertretung ist am 09.08.2018 vorgesehen. Dieser sollte in der GVER-Sitzung zugestimmt werden, um keine weiteren Verzögerungen für Bescheiderstellung und Ausschreibungen einzelner Gewerke einzugehen und um kostengünstigere Angebote zu erhalten.
- Die zusätzliche Unterkellerung für den Musikverein, Männer- und Frauenchor, Musikschule, etc. mit Kosten in der Höhe von ca. 761.000,-- wird freigegeben. In diesen Kosten sind noch keine Honorare und spezielle akustischen Maßnahmen enthalten. Die Förderungsmöglichkeiten sind mit dem Land abzuklären. Der Musikverein übeträgt im Gegenzug die Liegenschaften Gst.Nr. 315 und . 655 an die Marktgemeinde Frastanz.
- Die nicht vorhersehbaren Zusatzaufwände in der Größenordnung von ca. 685.000,-- werden freigegeben.
- Die vorliegende Kostenschätzung wird somit zur weiteren Bearbeitung des Projektes freigegeben:

Baukosten (KG 1-6)	€ 12.166.683,--
Unvorhersehbare Zusatzaufwände	€ 685.166,--
<u>Erweiterung Kellergeschoss</u>	<u>€ 761.091,--</u>
Baukosten (KG 1-6) netto	€ 13.612.940,--

Errichtungskosten (KG 1-9) netto	€ 16.141.940,--
Errichtungskosten (KG 1-9) brutto	€ 19.370.328,--

(Sämtliche Beschlüsse einstimmig)

## 2.) **Bausperre Bereich Schmittengasse - Im Nislis - Auf Kasal**

Der Bürgermeister stellt nochmals kurz den Sachverhalt dar. In den letzten Jahren wurde in unterschiedlichen Konzepten die Untersuchung der Ortsbaulichen Entwicklung des Gebietes „Schmittengasse – Auf Kasal – Im Nislis“ angeregt. Aufgrund des Behördenverfahrens für die Nutzung des Gebäudes der Fa. Lufema für Lagerzwecke wurde das Thema aktualisiert. Es wird auf die Gemeindevertretungssitzung vom 30.05.2018 und die Sitzung mehrerer Ausschüsse vom 08.06.2018 verwiesen.

Die Marktgemeinde Frastanz hat im Zuge der kommissionellen Verhandlung die ergänzenden Gutachten eingefordert. Diese wurden von der BH Feldkirch zwischenzeitlich übermittelt und sind grundsätzlich positiv. Somit ist eine Genehmigung des Vorhabens zu erwarten.

Die Fa. Lufema und Fa. Zumtobel Lighting GmbH wurden vom Bürgermeister von der Absicht der Erstellung einer Entwicklungsstudie in diesem Gebiet informiert und um Verständnis für einen solchen Schritt gebeten. Gleichzeitig wurde auch auf die Möglichkeit der Erlassung einer Bausperre gemäß §§ 25 + 37 RPG hingewiesen. Von beiden Firmen erfolgten schriftliche Stellungnahmen, die der Gemeindevertretung zur Kenntnis gebracht wurden.

RA Dr. Etefagh erläutert im Anschluss das Konzept der Verordnung einer Bausperre. In einer gemeinsamen Sitzung des Bauausschusses, Planungsausschusses, des Ausschusses für Wirtschaft, Mobilität und Infrastruktur und mit der Frastanzer Architektengruppe wurde das Gebiet abgegrenzt und das Ziel und der Zweck der Bausperre diskutiert. Der politische Wille wurde dann in juristischer Form in die vorliegende Verordnung eingearbeitet.

Der Gemeindevorstand hat zwischenzeitlich die Frastanzer Architektengruppe mit der Erstellung einer Entwicklungsstudie für das gegenständliche Gebiet beauftragt. Im Herbst 2018 soll bereits ein erster Entwurf als Diskussionsgrundlage vorliegen und die Studie soll bis April 2019 fertiggestellt werden. Die Termine wurden mit den Architekten abgestimmt.

In den einzelnen Wortmeldungen wurde die Verordnung einer Bausperre begrüßt. Die Ziele und der Zweck der Bausperre sind im Entwurf der Verordnung klar dargestellt. Die Gemeinde soll die Chance zur Entwicklung des Gebietes nützen.

Die Gemeindevertretung beschließt die Verordnung einer Bausperre entsprechend dem Verordnungsentwurf vom 14.06.2018:

Für die im Gebiet entlang der Gemeindestraßen „Schmittengasse“, „Im Nislis“ und „Auf Kasal“ gelegenen Grundstücke **1164/12, .643, .698, 1164/1, 1164/2, .1175, 1163, 1154/1, 588, .1174, .118/1, 309/1, .607, .608, 349/2, .631, .1173, 310/1, .815, 319/1, 587/1** der

**Katastralgemeinde 92106 Frastanz I**, wird gemäß den §§ 25 Abs 1 und 37 Abs 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG), LGBl.Nr. 39/1996 idgF wegen der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie des Gesamtbebauungsplans 2012 idgF in diesem Bereich eine Bausperre erlassen. Die der Verordnung angeschlossene planliche Darstellung der betroffenen Liegenschaften (Plan-Nr. BSp01/2018, M1:2000 vom 11.06.2018) sowie das GST-NR-Verzeichnis bilden einen integrierenden Bestandteil der Verordnung.

(einstimmig)

**3.)**

**Allfälliges**

GV Walter Gohm lädt die Gemeindevertreter zu einem Wirtschafts-Talk zum Thema „Aktuelle Entwicklungen im Binnenmarkt und Zukunft der EU“ am 27.06.2018 ein.

Schluss der Sitzung: 19:50 Uhr

Der Bürgermeister:  
Mag. Eugen Gabriel

Der Schriftführer:  
Ing. Robert Hartmann