

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die am Montag, den 1. Juli 2024, stattgefundene

31. ÖFFENTLICHE SITZUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG

**Anwesend:**

**Vorsitzende\*r**

Bgm.in Angelika Moosbrugger

**Mitglied**

Mag. Michaela Anwander  
Angelika Berchtold  
DI Claudius Bereuter  
Johannes Böhler  
Yvonne Böhler  
Mst. Walter Eberle  
Ing. Harald Feldmann  
Andreas Gorbach  
Harald Greber  
Robert Hasler  
Natalie Hehle, BSc MA  
Verena Karlinger  
Alfred Köb  
eidg. Dipl. DHM HFP Jadranko Lesic  
Ing. Clemens Mohr  
Manuela Paulitsch  
Vize-Bgm. DI Martin Reis  
Iris Scheibler  
Sylvia Schober  
Wolfgang Schwärzler  
Dr. Paul Stampfl  
Christine Stark

**Ersatzmitglied**

Markus Fehle  
DI Clemens Krösbacher  
MPH Matthias Mathis  
Ursula Molitor

Vertretung für Herrn Emanuel König  
Vertretung für Herrn DI Sasa Maretic  
Vertretung für Frau Natalie Hehle  
Vertretung für Frau MMag. Angelika  
Purin

Mag. Kurt Rauch	Vertretung für Frau Sandra Vergeiner, BEd
Ing. Roman Reiter	Vertretung für Herrn DI Claudius Bereuter
Martin Schertler	Vertretung für Herrn Manfred Schrattenthaler
Ingo Schönenberger	Vertretung für Frau Hanna Schertler
Mag. Josef Thaler	Vertretung für Herrn Laurin Burger

### **Entschuldigt:**

#### **Mitglied**

DI Claudius Bereuter  
Laurin Burger, B.A.  
Natalie Hehle, BSc, MA  
Emanuel König  
DI Sasa Maretic  
MMag. Angelika Purin  
Hanna Schertler  
Manfred Schrattenthaler  
Sandra Vergeiner, BEd

Ort: Kultursaal Wolfurt  
Beginn: 20:00 Uhr

Die Vorsitzende begrüßt die Vorstandsmitglieder zur Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

### **TAGESORDNUNG**

1. Bürgeranfragen
2. Mitteilungen
3. Bericht Sozial- und Handelszentrum und Beauftragung Planungsteam
4. Einräumung einer Dienstbarkeit für die Errichtung einer Trafostation bei GST-NR 1124 (Lehmweg) (nachträglich eingefügt)
5. Genehmigung der Verhandlungsschrift der 30. Sitzung der Gemeindevertretung vom 19.06.2024
6. Allfälliges

### **ERLEDIGUNG**

#### **1. Bürgeranfragen**

Maria Claeßens als Obfrau des GKPV Wolfurt teilt mit, der GKPV habe großes Interesse zu wissen, wie es nun mit dem Sozialzentrum (TOP 3) weitergeht. Das Raumprogramm des GKPV stamme aus dem Jahr 2021, seither habe es Gespräche gegeben, der aktuelle Stand wäre aber noch zu berücksichtigen, u.a. die Bedürfnisse der Hauskrankenpflege. Diese sei momentan sehr beengt, evtl. gäbe es hier kreative Lösungen, um mehr Platz zu schaffen; die Hauskrankenpflege habe immer mehr Arbeit zu bewältigen, da die Leute älter werden und zudem aus dem stationären Bereich (Krankenhäuser) immer früher in häusliche Pflege entlassen würden. Konkret möchte sie wissen, bis wann sie mit Gesprächen zum Raumbedarf/überhaupt zur weiteren Vorgangsweise rechnen dürfe, und wo der derzeitige Fertigstellungstermin liege (beim Wettbewerb wäre die Rede von 2027 gewesen).

Bgm. Moosbrugger bedankt sich für die Anfrage und teilt mit, dass die Besprechungen zum Raumprogramm im Zuge der heute zu vergebenden Planung weitergeführt werden müssen, deshalb sei diese Vergabe essentiell. Die Fragen würden im Zuge des Berichts unter TOP 3 beantwortet werden.

GV Wolfgang Schwärzler bedankt sich herzlich für die Arbeit des GKPV, diese sei auch aus persönlicher Erfahrung sehr gut.

Bgm. Moosbrugger bittet darum, den Beschluss über den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags mit den Vorarlberger Energienetzen in die TO aufzunehmen (s.u. TOP 4).

Antragstellerin: Bgm. Angelika Moosbrugger

Einstimmig.

## **2. Mitteilungen**

Bgm. Moosbrugger teilt mit, dass für die Leitung des Bereichs Immobilien-Instandhaltung im Rathaus mit Philipp Wohlgenannt ein neuer Mitarbeiter gefunden werden konnte. Für das Sekretariat Bürgermeisterin/Amtsleiter suche man nach wie vor eine Nachbesetzung.

Martin Tomasini, der in der IT-Abteilung tätig ist, werde zum 31.07.2024 aus dem Gemeindedienst ausscheiden.

Die Direktorin der Polytechnischen Schule Lauterach, Gabriele Dünser, werde zum Ende des Schuljahres Ihre Aufgabe zurücklegen, Nachfolger wird Mag. Dominic Schramm. Gabriele Dünser sei man für Ihre Arbeit sehr dankbar, insbesondere, da sie zudem parallel Leiterin der Mittelschule Lauterach sei.

Der FC Wolfurt hat nochmals seine Sichtweise zur angedachten Sportanlage im Rickenbach (Weberstraße) dargelegt. Die schriftliche Stellungnahme werde den Fraktionsobleuten zur Information übermittelt.

## **3. Bericht Sozial- und Handelszentrum und Beauftragung Planungsteam**

Bgm. Moosbrugger begrüßt Arch DI Bernardo Bader, Mag. Claudia Estermann, Dipl.-Ing. Dietmar Lenz und Dipl.-Ing. (FH) Markus Beck, die heute die geplante Vergabe der (Teil-)Generalplanung vorstellen werden. Der als Schriftführer anwesende GA Sebastian Schneider wird die grobe Kostensituation darstellen. Sie verweist auf die tiefgehende Diskussion bei der Fraktionsinformationssitzung am 25.06.2024.

Bgm. Moosbrugger erläutert in einem kleinen Rückblick den Weg zur Entscheidung, das Sozialzentrum in die Ortsmitte zu holen. Durch das SHZ und das ebenfalls an der Kreuzung L3/L14 geplante Rathaus solle dann insgesamt ein „neues“ Ortszentrum als Ergänzung zum historischen Ortskern rund um den Marktplatz (Kellhofstr.-Kreuzstr.-Kirchstr.) entstehen, als „Dreiklang“ aus Schloss, Kirche und Rathaus. Die vorliegende Position des SHZ sei Ergebnis eines kooperativen Prozesses und des Architektenwettbewerbs, aus dem der heute anwesende Arch. DI Bernardo Bader mit seinem Büro als Sieger hervorgegangen sei.

Eine Kooperation mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger, vorzugsweise mit der VOGEWOSI wäre aufgrund der Kompetenzen derselben in der Errichtung auch von Pflegeheimen angedacht gewesen, nach Durchführung eines zweistufigen Vergabeverfahrens habe sich aber herausgestellt, dass die VOGEWOSI derzeit nicht über die personellen Kapazitäten für die Umsetzung eines solchen Projekts verfüge und zudem Probleme bei der Trennung zwischen dem gemeinnützigen Teil des SHZ und den

übrigen Projektteilen (Nahversorger, Tiefgarage), die die VOGEWOSI als gemeinnütziger Bauträger an sich nicht errichten darf, bestehen. Auch sei durch den Gang der Gespräche ein großer Vertrauensverlust bei der Marktgemeinde Wolfurt eingetreten.

Estermann, die das Vergabeverfahren gemeinsam mit Dietmar Lenz entworfen und begleitet hat, erläutert nochmals den Gang dieses Verfahrens und die Probleme mit der VOGEWOSI. Ergänzend sei zu sagen, dass die VOGEWOSI lt. eigenem Bekunden auch durch die Wohnbauoffensive des Landes derzeit an der Kapazitätsgrenze sei.

Bgm. Moosbrugger erläutert, dass die Errichtung über die Marktgemeinde Wolfurt bzw. die Gemein-  
deimmobiliengesellschaft (GIG) erfolgen werde; auch diese seien als gemeinnützige Organisation förderwürdig. Ein letztes Gespräch mit der VOGEWOSI im Juni 2024 habe keine Änderung gebracht. Sie erläutert in der Folge die Vorteile eines Generalplanervertrages.

Estermann erläutert die Varianten für eine Vergabe der Generalplanungsleistungen an die Bernardo Bader Architekten ZT GmbH. Die Verhandlungen mit der Bernardo Bader Architekten ZT GmbH seien in dieser Form möglich, weil in der Wettbewerbsausschreibung eine entsprechende Absichtserklärung für die Vergabe eines Generalplanungsauftrages aufgenommen worden sei. Mag. Estermann geht auf die Vor- und Nachteile der Varianten ein. Empfohlen werde die Vergabe der Teil-Generalplanerleistung bestehend aus Architekturplanung, Generalplanermanagement, Projektsteuerung, HKLS-Planung, Elektroplanung, Tragwerksplanung, Bauphysik, Brandschutzplanung und Infrastrukturplanung. Insbesondere die örtliche Bauaufsicht und die Leistungsausschreibung verbleibe aber aus heutiger Sicht bei der Gemeinde. Vorgesehen sei eine zweistufige Beauftragung (1. Stufe bis zur Einreichung; 2. Stufe übrige Planungsleistungen).

DI Bader erläutert, wie die Auswahl der verschiedenen Sub- und Fachplaner von statten geht und welche Kriterien ausschlaggebend waren. Das letzte Wort habe die Marktgemeinde Wolfurt durch ihre Freigabe.

Über Nachfrage des GV Wolfgang Schwärzler erläutert Estermann, dass die Marktgemeinde bei Vergabe an einen Generalplaner kein direktes Weisungs- und Durchgriffsrecht auf die Fachplaner habe. Lenz ergänzt, dass die Mitbestimmungsrechte im Falle einer Realisierung mit der VOGEWOSI noch weiter verdünnt worden wären.

GR Dr. Paul Stampfl fragt, ob es zu den vorgeschlagenen Varianten noch Alternativen gäbe. Es wird erläutert, dass die vorgestellten Varianten sich als einzig vernünftig gangbare herauskristallisiert haben.

DI Bader stellt die Architekturplanung erneut vor und geht auf die Qualitäten und Gliederung des Projekts ein. Man wolle an die Qualitäten des Ortskerns anknüpfen und gleichzeitig die neue Platzsituation an der Landesstraße betonen und auch das herausfordernde Raumprogramm erfüllen. Im Zuge der Überarbeitung wurden die Baukörper etwas gedreht und verschoben, um die Empfehlungen der Jury umzusetzen und die städtebauliche Attraktivität zu erhöhen.

Vizebgm. GR DI Martin Reis erläutert die Planung für die Begegnungszone im Kreuzungsbereich. Gespräche mit einer Anrainerin, von deren Grundstück Flächen für die Realisierung in Anspruch genommen werden müssen, hätten kein Ergebnis gebracht. Die Begegnungszone werde voraussichtlich in zwei Etappen (Gestaltung Abschnitt Bützestraße-Kellhofstraße; erst dann Fertigstellung Straßen-Zentrumsgestaltung südlich der Kellhofstraße) erfolgen, um die Wünsche der Anrainerin zu respektieren.

Beck erläutert die Rolle der Projektsteuerung beim Projekt und stellt sich und die Firma gbd vor, die als eine von wenigen Firmen in Vorarlberg über Know-How in der Begleitung von Bauprojekten im Krankenhaus- und Pflegebereich verfügt. Er stellt die erste Kostenrahmenberechnung sowie die folgenden Kostenstufen des Projekts und den optimalen Realisierungszeitraum vor und erläutert den Ablauf der verschiedenen Projektphasen. Im Mai 2023 wurde eine erste Kostenrahmenberechnung erstellt, deren Bestandteile, insbesondere die Planungshonorare, von Beck detailliert erklärt werden. Man habe mit Zahlen gerechnet, die in Vorarlberg realistisch erzielbar seien.

GV Walter Eberle erkundigt sich, bis wann ein Quadratmeterpreis für die Miete bekannt sei. Dies werde im Anschluss von GA Schneider erläutert. GV Schwärzler möchte wissen, wo der „point of no return“ liege. Lenz antwortet, dass dieser mit dem Beschluss zur Einreichung erreicht sei (Kostenberechnung liegt dann bei max. 10% Schwankung); es handle sich um die angesprochene zweite Phase der Planungsleistungen. Bgm. Moosbrugger ergänzt, dass im Generalplanervertrag auch Ausstiegsszenarien vorgesehen seien. Beck ergänzt, dass auch nach Vorliegen der ersten Ausschreibungsergebnisse in Leistungsphase 6 ein Ausstieg möglich wäre, wenn wie in jüngerer Vergangenheit extreme Preissteigerungen geschehen.

GR eidg. Dipl. DHM HFP Lesic fragt, wo im gezeigten Organigramm die politische Kontrollebene sei. Beck erklärt, dass das Organigramm nur die Arbeitsebene zeige, die die Entscheidungsgrundlagen für die übergeordneten Gemeindegremien schaffen und das Projekt durchziehen solle. Die politische Ebene sei darüber angeordnet, die Zusammensetzung z.B. einer Steuerungsgruppe wird noch erfolgen.

GV Mag. Kurt Rauch fragt, wie die Gemeinde Freigaben erteilen wolle, wenn die Gemeinde kein Durchgriffsrecht auf die Sub- und Fachplaner habe. Estermann erklärt, dass jede Leistungsphase gesondert freigegeben werden müsse; so könne die Gemeinde die Einhaltung der Kostenziele kontrollieren. Sie könne aber den Sub- und Fachplanern keine direkte Weisung erteilen, was den Arbeitsablauf erheblich stören könnte, da dann die Weisungskompetenz unklar wäre. Bader erläutert den Umgang mit den Sub- und Fachplanern in der Praxis. Für die Umsetzung der Wünsche der Bauherrschaft sei er als Generalplaner verantwortlich.

GV Ursula Molitor befürwortet die Zentralisierung der Kommunikation und Vergaben im Generalplanermodell.

GA Sebastian Schneider erläutert den Stand in der auch medial bereits in Erscheinung getretenen Causa Chris Alge. Die Empfehlung laute, mit der Planung fortzufahren; sofern eine Klage schlagend werden sollte, habe man Exit-Szenarien in den Planervertrag aufgenommen, ein Zuwarten würde aber viel Zeit kosten, ohne dass man die weitere Vorgehensweise Alges beeinflussen könne.

Schneider präsentiert einen ersten, sehr groben Business-Plan für das Sozialzentrum und weist darauf hin, dass die Preise aufgrund der Marktentwicklung und des frühen Projektstadiums nur sehr unscharf gerechnet werden können. Jedenfalls zeige sich, dass Optimierungsbedarf bestehe, der nur im Zuge der Planung erfüllt werden kann, was für eine solche Vergabe spreche. Seriöse Mietpreise und Rentabilitäten könne man erst ab Vorliegen der Kostenschätzung vor der Baueinreichung vorgelegt werden.

Eberle erkundigt sich nach den Erhaltungskosten des Gebäudes und wie diese abgedeckt werden. Diese werden in die Mietkosten eingepreist werden müssen.

GV Alfred Köb fragt, inwieweit der Betreiber des Nahversorgers bereits eingebunden sei, insbesondere mit Blick auf die präsentierten Mietkosten. Bgm. Moosbrugger erläutert, dass man auf den Betreiber zugehen werde, sobald man belastbare Zahlen vorlegen könne.

GV Andreas Gorbach erkundigt sich, ob die Tiefgarage verkleinert werden kann, um Kosten zu sparen. Reis erläutert, dass in diesen Flächen auch Lagerflächen etc. untergebracht seien. Es gebe aber jedenfalls Optimierungsbedarf, bspw. eine Erweiterung der TG nach Norden. Stampfl möchte wissen, wann der Parkplatzbedarf feststehe. Reis erläutert, dass dies stark auch von den Preisen abhängt, ob das Angebot dann angenommen werde; allenfalls würden sich dadurch Wünsche der Nutzer verändern.

Schwärzler erkundigt sich, ob auch die Einnahmen durch bspw. Kommunalsteuer, die bei den Mietern oder durch Synergieeffekte anfällt, berücksichtigt wurden. Schneider verneint, eine solche Rechnung sei im derzeitigen Stadium nicht nur unseriös, sondern quasi unmöglich.

GV DI Clemens Krösbacher merkt an, dass Parkplätze errichtet werden, die nicht nur für das Gebäude sind, sondern dem ganzen Dorfkern zugutekommen.

GV Johannes Böhler fragt, ob die veranschlagte Miete durch die Sozialdienste überhaupt bewältigt werden kann. Schneider antwortet, dass bei den Sozialdiensten Optimierungen beim Personalschlüssel etc. möglich wären, sich die Sozialdienste nach der derzeitigen Rechnung also grob (bzw. mit den derzeitigen Abgängen) selbst tragen können; für die konkrete Abstimmung befinde man sich bereits in intensiven Gesprächen.

Molitor merkt an, dass man nicht zu viel Geld in Beton (Anm.: für die Tiefgarage) investieren solle, der nach einer beabsichtigten Mobilitätswende dann allenfalls leer stehen werde.

GR Yvonne Böhler ersucht um Prüfung, welcher Bedarf beim betreuten Wohnen und bei der Tagesbetreuung im Jahr 2030 zu bewältigen sein wird, Lauterach habe bspw. schon aufstocken müssen. Es solle außerdem sichergestellt werden, dass bei der geplanten Errichtung durch die Gemeindegemeinschaft die Transparenz nicht gefährdet werde.

GV Sylvia Schober fragt, ob an dieser Stelle überhaupt ein Nahversorger notwendig wäre, insbesondere, weil fraglich ist, ob dieser die Mietkosten überhaupt tragen könne. Bgm. Moosbrugger erläutert, dass der Nahversorger einer jener Mieter sei, die sich über die Dauer amortisieren werden und eine bewusste Entscheidung für den Standort im „neuen“ Zentrum gefasst wurde.

Stampfl fragt nach den Rahmenbedingungen für den Nahversorger insbesondere was die Kostensituation angeht. Bgm. Moosbrugger erläutert erneut, dass man auf den Betreiber zugehen werde, sobald man die Kosten kenne, man könne aber derzeit noch keine belastbaren Werte nennen. Stampfl führt aus, man müsse den Bürgern antworten können, wenn sie fragen. Man solle zudem berücksichtigen, dass mit der Errichtung des Rathauses die Umgebung evtl. eine Dauerbaustelle werden könnte.

Lesic merkt hinsichtlich des Nahversorgers an, dass man für diesen jedenfalls genügend Parkplätze brauche. Man müsse hier unbedingt dem Nahversorger klarmachen, was auch für diese Parkplätze für Kosten anfallen.

Reis macht deutlich, dass beide Projekte solche zur Daseinsvorsorge seien, was klare Aufgabe der Gemeinde sei. Das SHZ sei der Anker zur Stärkung des Zentrums eben für diese Daseinsvorsorge. Diese Erfüllung öffentlicher Aufgaben sei nicht unbedingt gewinnträchtig zu sehen.

Rauch sagt, dass sicher die Frage auftauchen werde, ob die Gemeinde sowas stemmen kann, oder ob man für das Pflegeheim einen Partner brauche, wie z.B. SeneCura oder Benevit. Man solle der Bevölkerung also auch mitteilen, dass solche Varianten bereits geprüft wurden. Bgm. Moosbrugger stimmt zu und erläutert, dass die gute Auslastung und Annahme der Sozialdienste Wolfurt in der Bevölkerung mit Grund dafür gewesen seien, dass die Entscheidung gefällt wurde, die Pflege nicht über private Partner laufen zu lassen.

Die Gemeindevertretung beschließt die Vergabe der 1. Stufe der Planungsleistungen (LPH 1-4) an Bernardo Bader Architekten ZT GmbH als (Teil)-Generalplaner.

Antragstellerin: Bgm. Angelika Moosbrugger

Einstimmig.

#### **4. Einräumung einer Dienstbarkeit für die Errichtung einer Trafostation bei GST-NR 1124 (Lehmweg)**

Bgm. Moosbrugger erläutert, dass mit der Vorarlberger Energienetze GmbH ein Vertrag über die Einräumung einer Dienstbarkeit für die Errichtung einer Trafostation auf GST-NR 1124 KG Wolfurt abgeschlossen. Zwischenzeitlich sei festgestellt worden, dass ein entsprechender Beschluss fehle, weshalb dieser nachgeholt werden soll.

Die Gemeindevertretung beschließt die Genehmigung des Abschlusses eines Dienstbarkeitsvertrags für die Einräumung der Dienstbarkeit der Errichtung einer Trafostation auf GST-NR 1124 KG Wolfurt zugunsten der Vorarlberger Energienetze GmbH.

Antragstellerin: Bgm. Angelika Moosbrugger

Einstimmig.

#### **5. Genehmigung der Verhandlungsschrift der 30. Sitzung der Gemeindevertretung vom 19.06.2024**

Die Genehmigung der Verhandlungsschrift entfällt, da die Verhandlungsschrift noch nicht vorliegt.

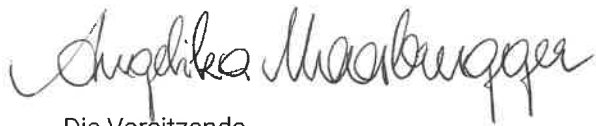
#### **5. Allfälliges**

Bgm. Moosbrugger teilt mit, dass am heutigen Tage der Pachtvertrag über das Gasthaus Stern mit Murat Aygül aus Wolfurt und Ferdi Toy aus Hard abgeschlossen wurde. Die künftigen Pächter betreiben derzeit den Lieferdienst Pizza & more in Bregenz, werden aber im „Sternen“ auch gutbürgerliche Küche anbieten. Die Pächter würden beabsichtigen, den Betrieb in Bregenz samt „good will“ (Geschäftsbezeichnung, Marke etc.) zu verkaufen. Start des Pachtverhältnisses ist der 01.10.2024. Bgm. Moosbrugger bedankt sich bei Verena Karlinger und Andreas Gorbach für die tatkräftige Mithilfe und spricht auch dem (bei der Sitzung nicht anwesenden) Gastronomen Stefan Köb für seine Beratung einen Dank aus.

Eberle erwähnt erneut, dass geprüft werden müsse, ob im Hochwasserfall Wasser, die von der Kellhofstraße Richtung Westen fließen, die Unterlieger des Sozialzentrums gefährden könnten (Anm.: durch die Realisierung zweier Baukörper fehlt teilweise eine Barriere zu den westlich gelegenen Grundstücken).

Yvonne Böhler fragt, ob es eine Order gäbe, dass die neue Ärztin nur Wolfurter Bürger\*innen als Patienten annehmen dürfe; solches werde in der Bevölkerung gemutmaßt. Bgm. Moosbrugger verneint klar. Eine solche Weisung existiert nicht.

Schluss der Sitzung: 22:55 Uhr

A handwritten signature in cursive script, reading "Angelika Moosbrugger".

Die Vorsitzende

Bgm.in Angelika Moosbrugger

A handwritten signature in cursive script, reading "Sebastian Schneider".

Der Schriftführer

Sebastian Schneider