



## Gemeinde Damüls

6884 Damüls 136  
Telefon 05510 6210  
gemeinde@damuels.at, www.damuels.at

Bankverbindung Raiffeisenbank Au-Damüls: BLZ 37405  
IBAN: AT30 3740 5000 0200 9421, BIC: RVVGAT2B405  
UID: ATU58522833

18.01.2021

An alle  
Gemeindevertreter der Gemeinde  
**6884 DAMÜLS**

## **PROTOKOLL 03**

über die am 14.12.2020 im Gemeindesaal abgehaltene Sitzung der Gemeindevertretung.

<b>Anwesende:</b>	Stefan	Bischof	Bürgermeister
	Sonja	Klocker	Vizebürgermeisterin
	Stefan	Kohler	Gemeinderat
	Wilfried	Madlener	Gemeindevertreter
	Manfred	Moosbrugger	Gemeindevertreter
	Karl-Heinz	Bischof	Gemeindevertreter
	Christoph	Klauser	Gemeindevertreter
	Benjamin	Wörner	Gemeindevertreter
	Helfried	Bischof	Gemeindevertreter
	Bernd	Madlener	Schriftführer

## **TAGESORDNUNG**

- 1.) Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit.
- 2.) Genehmigung Protokoll.
- 3.) Mitteilungen des Bürgermeisters.
- 4.) Beratung und Beschlussfassung über die Prüfung von Investorenprojekten hinsichtlich der Abgaben bzw. deren Nutzung.
- 5.) Allfälliges

## **AUSFÜHRUNGEN**

- ad 1) Stefan Bischof eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung, heißt alle Gemeindevertreter willkommen und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Bürgermeister Stefan Bischof erklärt, dass auch diese Sitzung, auf die Empfehlung des Gemeindeverbandes zur Reduzierung von sozialen Kontakten, als nicht öffentliche Sitzung abgehalten wird.

ad 2) Auf Antrag von Bürgermeister Stefan Bischof wird das Protokoll 02 von der Gemeindevertretung einstimmig genehmigt.

ad 3) Bürgermeister Stefan Bischof berichtet ...

... über die abgehaltenen Corona-Flächentestungen vom 04. bis 06. Dezember in Vorarlberg. Zwar hat Damüls landesweit, nach Lech, die zweitmeisten Teilnehmer verzeichnen können, jedoch merkt der Bürgermeister an, dass knapp 50% für einen Tourismusort, der um seine wichtige Wintersaison bangt, eine viel zu geringe Teilnahmequote sei.

GV Wilfried Madlener ist der Meinung, dass die Gemeindevertretung Damüls ein Zeichen setzen sollte, indem eine Petition beschlossen wird, dass bundesweit Massentestungen regelmäßig und verpflichtend durchzuführen sind.

Bürgermeister Stefan Bischof kann der Forderung von GV Wilfried Madlener voll inhaltlich zustimmen, sieht Damüls, aufgrund der viel zu geringen Teilnehmerzahl der Damülser Bevölkerung bei der ersten Testung, dazu nicht als legitimiert an.

... über die Umwidmung für den Zubau des Biomasse Heizwerkes Damüls. Da die vierwöchige Auflagefrist noch nicht verstrichen ist, wird die Beschlussfassung in der nächsten Sitzung auf der Tagesordnung sein.

... über die am 09. Dezember abgehaltene Gemeindevorstandssitzung und informiert über die besprochenen Tagesordnungspunkte.

... über die Beiratssitzung der Seilbahnen Faschina am 11. Dezember im Hotel Alpenresort Walsertal, bei der Fabio Sperger als neuer Geschäftsführer ernannt wurde. Der Winterstart der Seilbahnen Faschina ist für den 24. Dezember geplant. Ein durchgehender Betrieb nach den Ferien wird dabei von den Covid-19 Beschränkungen abhängig gemacht, d. h. für den 5. Jänner ist eine weitere Beiratssitzung geplant.

Diesbezüglich merkt Stefan Bischof an, dass der Hotelzubau des Alpenresort Walsertal sehr gelungen ist und eine Bereicherung für die Tourismusregion Damüls-Faschina darstellt.

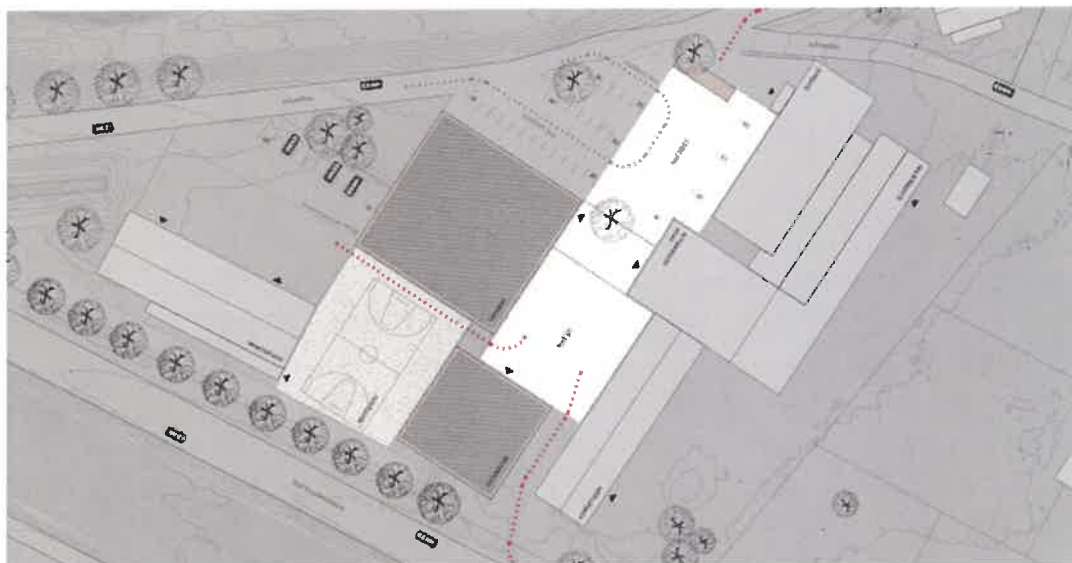
In diesem Zusammenhang merkt GV Wilfried Madlener an, dass die Damülser Seilbahnen ab 24. Dezember in den Vollbetrieb gehen werden.

... über die Anlieferung eines Containers bei Wahlarzt Hagen Roman Thomas für eventuell notwendig werdende Testungen von Personen mit Symptomen. Durch dieses Service der Seilbahnen und der Gemeinde in Zusammenarbeit im unserem Arzt, besteht die Möglichkeit zur Abklärung einer Infektion direkt in Damüls. Dies kann vor allem für Gäste aus dem Ausland für deren Grenzübertritte wichtig sein.

GV Helfried Bischof erklärt, dass Gäste auch auf die wöchentlichen Testungen am Mittwoch, ebenfalls gegen Bezahlung, angemeldet werden können.

... über die erfolgte Ausschreibung einer Karenzvertretung für Sarah Osl. Erschwerend für eine entsprechende Einschulung kam der Umstand hinzu, dass diese überraschend früher in den Mutterschutz wechseln musste. Glücklicherweise konnte mit Leoni Heckmann eine Vertretung gefunden werden, die durch ihre Ausbildung in der Gemeinde Fontanella über entsprechende Vorkenntnisse verfügt. In Absprache mit Bürgermeister Werner Konzett wurde vereinbart, dass Leoni Heckmann voraussichtlich bis April je zu 50 % in den Gemeinden Damüls und Fontanella zum Einsatz kommt. Hintergrund ist die nach wie vor offene Lehrlingsstelle der Gemeinde Fontanella, welche noch nicht nachbesetzt werden konnte.

- ... über eine Besprechung am 15. Dezember mit Vertretern der Firma Zumtobel für ein Beleuchtungskonzept im Kirchdorf.
- ... über eine geplante Sitzung des Gemeindeverbandes Arzthaus Großes Walsertal am 15. Dezember in Sonntag. Neben dem Voranschlag für 2021 gilt es einen neuen Obmann, Stellvertreter, zwei Rechnungsprüfer und einen Geschäftsführer zu wählen.
- ... über einen Besprechungstermin am 16. Dezember mit der Vergabegerichtin Mag. Derya Damar des Vorarlberger Gemeindeverbandes betreffend der geplanten Ersatzbeschaffung eines Berglöschfahrzeuges für die Ortsfeuerwehr Damüls. In erster Linie geht es dabei um die vergaberechtliche Unterstützung für die Ausschreibung.
- ... über das Umbauprojekt Mittelschule Au. Neben dem Umbau der bestehenden Räumlichkeiten soll ein neues Gebäude für die Volksschule Au sowie ein neuer Doppelturnsaal errichtet werden. Der Architekturwettbewerb wurde ausgeführt und von 21 Teilnehmern hat das Architekturbüro Bernardo-Bader den Zuschlag erhalten. Bürgermeister Stefan Bischof zeigt das Projekt anhand eines digitalen Massenmodells und verliest die Eckdaten des Bauprojektes.



Für interessierte Bürger stehen am kommenden Wochenende, neben dem Siegerprojekt, alle eingereichten Projekte zur öffentlichen Ansicht im alten Turnsaal der Schule Au.

Der Finanzierungsschlüssel für die Sprengelgemeinden ergibt sich aus dem langjährigen Durchschnitt der Schülerzahl. Die Gemeinde Damüls hat somit mit einem Finanzierungsschlüssel von ca. 5% zu kalkulieren.

ad 4) Bürgermeister Stefan Bischof erklärt, dass den regelmäßigen Prüfungsintervallen durch externe Prüfer des Gemeindeverbandes folgend im Jahr 2021 die Kontrollen der Jahre 2015 bis 2020 anstehen. In diesem Zusammenhang wurde im Gemeindevorstand besprochen, dass der Prüfungsschwerpunkt im Jahr 2021 auf die korrekte Nutzung der bestehenden Investorenprojekte gelegt werden soll. Die zu überprüfenden Betriebe sind:

- Feriendorf Walserland, Damüls 14
- Hölderle Appartements, Damüls 19
- Haus Annabelle, Damüls 32
- Haus Margitta, Damüls 171
- Landhaus, Damüls 172
- Damüls Appartements, Damüls 177
- Chalet Bellevue (14 von 22 Wohnungen), Damüls 180
- Alpenstern Lodgen, Damüls 193
- Appartementhaus Schesaplana, Damüls 203

Bürgermeister Stefan Bischof erklärt den Ablauf der Prüfungen durch die Mitarbeiter des Gemeindeverbandes. Als ersten Schritt wird für jede Wohneinheit eine Nutzungserklärung angefordert. In weiterer Folge wird die entsprechende Nutzung geprüft. Bei Hauptwohnsitzen gilt es zu erheben, ob sich tatsächlich der Lebensinhalt in Damüls abspielt. Bei allen anderen Wohneinheiten, zu denen keine Zweitwohnsitzwidmung bzw. -bewilligung vorliegt, ob diese tatsächlich der gewerblichen Vermietung an ständig wechselnde Gäste zugeführt wurden und im Speziellen wie die „Eigennutzung“ gehandhabt wird.

Knackpunkt dabei ist die Definition des Amtes der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht, wonach zu Investorenmodellen festzuhalten ist:

*... Beim Investorenmodell – der Wohnungseigentümer stellt seine Wohnung vertraglich einem Dritten für gewerbliche Beherbergungszwecke zur Verfügung – ist eine Eigennutzung der betreffenden Wohnung als Eigentümer nicht möglich. Dies schließt nicht von vornherein aus, dass die Wohnung gegebenenfalls wie ein normaler Gast im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung genutzt werden kann ...*

*... er (Anm. Wohnungseigentümer) darf auch sonst im Vergleich zu den anderen Gästen in keiner Weise besser gestellt sein. Der gastgewerbliche Beherbergungsvertrag muss entgeltlich und auch sonst üblich sein ...*

*... Wenn der Investor (Wohnungseigentümer) seine dem Hotelbetreiber überlassene Wohnung gelegentlich als normaler Gast nutzen will, dann darf er sich im ursprünglichen Überlassungsvertrag keinerlei Verfügungsrechte über seine Wohnung zurückbehalten. Und auch im nachfolgenden gastgewerblichen Beherbergungsvertrag dürfen diesem keine Verfügungsrechte eingeräumt werden, die über einen üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen. Ansonsten wäre von einer Nutzung als Ferienwohnung (Anm. Zweitwohnsitz) auszugehen ...*

*... die Dauer der Überlassung stellt einen wesentlichen Faktor dar; eine Nutzungsdauer im Ausmaß von bis zu drei aufeinanderfolgenden Wochen kann im Zusammenhang mit der gewerblichen Beherbergung noch als üblich angesehen werden; eine Nutzungsdauer von insgesamt mehr als sechs Wochen im Jahr ist unüblich ...*

*... Der Investor (Wohnungseigentümer) überlässt alle Nutzungsrechte an seinem Objekt in einem Vertrag dem Unternehmer (Hotelbetreiber) für gewerbliche Beherbergungszwecke: Der betreffende Unternehmen führt seinen gastgewerblichen Beherbergungsbetrieb in eigenen Namen und auf eigene Rechnung, er ist daher auch nicht etwa bloß im Auftrag des Wohnungseigentümers tätig ...*

*... Das „Investorenmodell“ darf jedenfalls nicht dazu genutzt werden, die Ferienwohnungsregelungen des § 16 Raumplanungsgesetz zu umgehen ...*

Als Fazit gilt bei den sogenannten Investorenmodellen festzuhalten, dass der Begriff der Eigennutzung verbunden mit der Nutzungsdauer meist falsch ausgelegt wird, da beim sogenannten Investorenmodell vielfach suggeriert wird, dass der Wohnungseigentümer dessen Appartement aus der Vermietung nehmen und selbst nutzen kann. In diesem Zusammenhang sind die Überlassungsverträge genau zu prüfen, sprich dürfen den Wohnungseigentümern keinerlei Verfügungsrechte eingeräumt sein.

Des Weiteren können all jene Wohnungseigentümer die deren Vermietung selbst abwickeln, sprich deren Wohnung nicht an Dritte zur gewerblichen Vermietung, verbunden mit allen Verfügungsrechten, übergeben, selbst privat die Wohnungseinheit gar nicht nutzen.

Im Rahmen der Überprüfung der Gästetaxe bzw. des Tourismusbeitrages wird die Auslastung der Wohneinheiten im Ortsvergleich verglichen und damit verbunden die Beitragszahlungen geprüft.

Für diese Überprüfung fordert der Bürgermeister einen klaren Auftrag der Gemeindevertretung, da dieser Schritt auch einen finanziellen Aufwand bedeutet. Es müsse auch klar sein, dass für alle die gleichen Bedingungen zu gelten haben und es kann keine Ausnahme, zum Beispiel für Damülser Besitzer sowie die Berufung hinsichtlich langjähriger Duldung bzw. frühere Absprachen, geben. Der klare Auftrag ist auch deshalb gefordert, da es mit Sicherheit zu rechtlichen Auseinandersetzungen kommen werde.

GV Helfried Bischof hält fest, dass es die Gemeinde der Bevölkerung schuldig ist, die Einhaltung der richtigen Nutzung von Investorenmodellen sicherzustellen.

Vizebürgermeisterin Sonja Klocker merkt an, dass das ambitionierte Ziel der Gemeinde in Form der Erhöhung der Gästebettenanzahl falsch ausgelegt wird. So wird in Medien, wie zum Beispiel in der VN Heimat, missverständlich ausgedrückt, dass die Gemeinde Investorenmodelle begrüßt und fördert.

Die Kommunikation der Gemeinde müsse dahingehend verändert werden, dass kein Bettenzuwachs um jeden Preis gewünscht ist, sondern der Blickwinkel der Bevölkerung, die Großteils den Investorenprojekten kritisch gegenüberstehen, gerecht wird. Die Entwicklung der letzten zehn Jahre ging in die falsche Richtung und ist nicht das, was sich unser Ort bzw. die Ortsbevölkerung wünscht.

GV Helfried Bischof merkt diesbezüglich an, dass die Aufklärung der Bevölkerung wichtig ist. Die Widmungen der Bauplätze, auf welchen die Investorenwohnungen errichtet wurden, sind schon seit Jahrzehnten vorhanden und die Gemeinde hatte nicht die Möglichkeit, die Realisierung der Objekte zu verhindern.

Es liege auf der Hand, dass von der Gemeinde nur „warme Betten“ gewollt sind und der Zuwachs der Gästebetten im Hinblick auf die touristische Entwicklung gesehen werden müsse.

GV Wilfried Madlener informiert, dass die Widmungen aus dem Jahre 1976 stammen. Derartige Wohnungen sollen in Zukunft nicht mehr genehmigt werden.

Bürgermeister Stefan Bischof weist diesbezüglich auf die Baugrundlagenbestimmung hin, welche auf Anregung von GV Wilfried Madlener umgesetzt wurde. Auch der Projektsicherungsvertrag ist ein Resultat der errichteten und geplanten Appartementshäuser. Zudem weist der Bürgermeister darauf hin, dass für die Gemeindevertretung die Erstellung des räumlichen Entwicklungsplanes (REP) ansteht, sprich die Gemeinde bereits seit längerem aktiv gegen diese Entwicklung ankämpft.

GV Christoph Klauser hält fest, dass offensichtlich Bauträger die Wohnungskäufer mit der Möglichkeit einer kostenlosen Eigennutzung fehlinformiert haben und die Gemeinde müsse dies nun „ausbaden“, sprich auf die Einhaltung der gesetzlichen Nutzung pochen.

GV Wilfried Madlener schlägt eine Bürgerversammlung im Frühjahr vor, bei der über das brisante Thema der Investorenwohnungen informiert werden soll. Es sollen auch die Vor- und Nachteile der Investorenwohnungen für die Gemeinde Damüls angesprochen werden.

Auf Nachfrage informiert Bürgermeister Stefan Bischof, dass Investorenmodelle nur in Verbindung mit einer gewerblichen Vermietung genutzt werden dürfen und für sämtliche Investorenwohnungen das Beherbergungsverbot basierend auf der geltenden Covid-19-Schutzmaßnahmenverordnung, wie für alle Damülsener Vermieter, Gültigkeit hat. Diesbezüglich wird von den Gemeindevertretern ausdrücklich eine entsprechende Kontrolle eingefordert.

Auf Antrag von Bürgermeister Stefan Bischof beschließt die Gemeindevertretung einstimmig die Beauftragung einer Prüfung von Investorenprojekten hinsichtlich der Abgaben bzw. deren Nutzung durch den Vorarlberger Gemeindeverband.

- ad 5) GV Wilfried Madlener erkundigt sich nach dem Bericht zur Leistungsfähigkeit der Abwasserreinigungsanlage Damüls.

Bürgermeister Stefan Bischof erklärt, dass die Nachberechnung der Anlagenkapazität mittels dynamischer Simulation der Technischen Universität Wien vorliegt und daraus ableitend relativ geringe Maßnahmen ausreichend sind, die Kapazität auf 9.000 Einwohnergleichwerte zu erhöhen. Da wie empfohlen bereits seit mehreren Jahren Impfschlamm eingebracht wird und Änderungen an der Verrohrung zu den Klärbecken bereits vorgenommen wurden, bedeutet dies grünes Licht für weitere Bauvorhaben. Im Sinne einer nachhaltigen Planung wird als nächster Schritt die Plausibilität der Studie durch das Ingenieurbüro von Dr. Richard Moosbrugger geprüft. Zu dessen Referenzen ist die Abwasserreinigungsanlage Warth zu nennen, welche nicht nur von der Konzeption unserer Anlage ähnelt, sondern auch selbe Problemstellungen hatte.

Vizebürgermeisterin Sonja Klocker fragt nach, ob die wöchentlichen PCR-Testungen wie vergangenen Sommer wieder in Damüls durchgeführt werden.

Bürgermeister Stefan Bischof informiert, dass mit den wöchentlichen Testungen im Rettungshaus zwischenzeitlich gestartet wurde und hofft auf viel Resonanz der Damülser Beherbergungsbetriebe.

Ende der Sitzung 19:30 Uhr

der Schriftführer:



der Bürgermeister:

