



**VERHANDLUNGSSCHRIFT
über die 2. Sitzung der Gemeindevertretung
am 13. Juli 2015 im Sitzungssaal des Gemeindeamtes Lech**

Lech, am 13. Juli 2015
ZAHL 004-1 / - 986090 kgr
AUSKUNFT Mag. Elmar Prantauer
elmar.prantauer@gemeinde.lech.at

BEGINN: 20.00 Uhr

ANWESEND: Bürgermeister Ludwig Muxel, Vizebürgermeister Dr. Elmar Beiser, Gemeinderat Wolfgang Huber, Gemeinderat Gerhard Lucian, Peter Scrivener, Bernd Bischof, Dietmar Walch, Michael Zimmermann, Stefan Schneider, Mag. Dr. Markus Mathis, Heidrun Huber, Gerold Schneider, Hansjörg Elsensohn, Johannes Schneider, Stefan Jochum, Mag. Reinhard Wolf, Florian Hagen

ENTSCHULDIGT: Gemeinderat Johannes Pfefferkorn, Mag. Isabell Wegener, Elisabeth Mascher, DI Thomas Muxel

SCHRIFTFÜHRER: Mag. Elmar Prantauer

Tagesordnung

- 1) Genehmigung der Verhandlungsschrift über die 1. Sitzung der Gemeindevertretung am 18. Juni 2015
- 2) Beratung und Beschlussfassung über eine Verordnung nach § 16 Abs. 8 Raumplanungsgesetz
- 3) Allfälliges

In nicht öffentlicher Sitzung wird eine Grundstücksangelegenheit behandelt.

Bürgermeister Ludwig Muxel stellt fest, dass sämtliche Gemeindevertreter zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen wurden und die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Gemäß § 41 Abs. 3 des Gemeindegesetzes wird einstimmig beschlossen in nicht öffentlicher Sitzung eine Raumplanungsangelegenheit zu behandeln.

Beratungen und Beschlüsse

1) Genehmigung der Verhandlungsschrift über die 1. Sitzung der Gemeindevertretung am 18. Juni 2015

Gerold Schneider bringt vor, dass er unter Punkt 2) Beratung und Beschlussfassung Voranschlag 2015 angemerkt hat, dass die im Gemeindegesetz § 73 Abs. 4 und 5 vorgesehenen Bestimmungen nicht erfüllt wurden. Gemäß § 73 Abs. 4 des Gemeindegesetzes hat der Bürgermeister den Voranschlagsentwurf dem Gemeindevorstand zur Stellungnahme vorzulegen. Er hat sodann den Voranschlagsentwurf mit Stellungnahme des Gemeindevorstandes jedem Gemeindevertreter rechtzeitig, mindestens aber eine Woche vor der Beschlussfassung in der Gemeindevertretung zuzustellen. Gemäß § 73 Abs. 5 des Gemeindegesetzes hat die Gemeindevertretung den Voranschlag so rechtzeitig zu beschließen, dass er mit Beginn des Kalenderjahres wirksam werden kann.

Im Übrigen wurden weder mündlich noch schriftlich Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift über die 1. Sitzung der Gemeindevertretung eingebracht. Die Verhandlungsschrift über die 1. Sitzung der

Gemeindevertretung vom 18.06. 2015 wird gemäß 47 Abs. 5 des Gemeindegesetzes mit der vorgebrachten Ergänzung einstimmig genehmigt.

2) Beratung und Beschlussfassung über eine Verordnung nach § 16 Abs. 8 Raumplanungsgesetz

Bürgermeister Ludwig Muxel bringt vor, dass das Thema Ferienwohnungen in der Gemeindevertretung in zwei informellen Sitzungen behandelt wurde und dabei die Beschlussfassung einer Verordnung gemäß § 16 Abs. 8 des Raumplanungsgesetzes empfohlen wurde. DI Andreas Falch hat ein raumplanungsfachliches Gutachten zu den Auswirkungen von Zweitwohnsitzen in der Gemeinde Lech am Arlberg erstellt. Bürgermeister Ludwig Muxel bringt der Gemeindevertretung die zusammenfassende Beurteilung des raumplanungsfachlichen Gutachtens vollinhaltlich zur Kenntnis.

Dabei wird empfohlen nach Inkrafttreten der Novelle des Raumplanungsgesetzes mit einer Verordnung nach § 16 Abs. 8 Raumplanungsgesetz den Prozentsatz gemäß § 16 Abs. 4 lit. c RPG neu festzusetzen. Der Prozentsatz wäre diesbezüglich im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten möglichst gering anzusetzen. Aus raumplanungsfachlicher Sicht bedeutet dies, dass ein Prozentsatz von Null festgelegt werden soll. Dies deshalb weil die bestehende Ferienwohnungsquote bereits eine Größenordnung erreicht hat, welche nicht nur strukturwirksam, sondern strukturgefährdend ist.

Gerold Schneider erklärt dazu, dass er die Erlassung einer derartigen Verordnung für problematisch ansieht. Die Angelegenheit sei nicht ausreichend diskutiert und man greife mit dieser Verordnung in die Vermögensverhältnisse der einheimischen Bevölkerung ein. Die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der Überlebensfähigkeit der gewerblichen Betriebe hänge nicht so sehr vom Vorhandensein der Zweitwohnsitze ab, es gehe vielmehr darum die Vorteile aufzuzeigen, insbesondere die Möglichkeit für die einheimischen Betriebe 10 % der gewerblichen Flächen langfristig vermieten zu können und damit bankenunabhängige Finanzierungen zu ermöglichen. Die Vorteile eines derartigen Modells für die einheimischen Betriebe komme im Gutachten von DI Andreas Falch nicht zum Ausdruck. Im Übrigen könnten auch die derzeitigen Verhältnisse legalisiert werden. Auf der anderen Seite werde zugeschaut, wie durch Umgehungsmechanismen Pseudobetriebe entstehen, wo hingegen den einheimischen Betrieben die Möglichkeit verwehrt wird, die Vorteile ihres Vermögens auszunützen. Es benötige daher noch eine Pro- und Kontradiskussion in dieser Angelegenheit, die bis jetzt noch nicht geführt wurde. Es sollte nicht in die Eigentumsverhältnisse der einheimischen Bevölkerung eingegriffen werden, bevor nicht untersucht ist, welche positiven Effekte diese 10 % Regelung für das Dorf haben könnte.

Stefan Schneider bringt vor, dass nach Erteilung derartiger Bewilligungen für den Betrieb Tür und Tor offen steht, die bewilligten Ferienwohnungen zu verkaufen. Es muss ein Unterschied zwischen Verkauf und Vermietung gemacht werden.

Gerold Schneider sieht in der 10 % Regelung die Chance den einheimischen Betrieben die Möglichkeit zu eröffnen nachhaltig die Wirtschaftlichkeit ihrer Betriebe zu sichern, da man diese Möglichkeit durch die Einführung der Baunutzungszahl vernichtet habe. In diesem Zusammenhang bringt Gerold Schneider vor, dass die Regelungen des Raumplanungsgesetzes, wonach ein Gastronom seine Zimmer nicht längerfristig vermieten kann, vollkommen absurd und nicht haltbar sind.

Gemeinderat Wolfgang Huber bringt vor, dass illegale Vermietungen als Ferienwohnungen negative Auswirkungen im Hinblick auf die Immobilienpreise etc. haben. Wenn nun jeder Betrieb 10 % seiner gewerblichen Flächen als Ferienwohnungen vermieten kann, würde sich dieser Effekt verstärken. Im Übrigen wäre es auch nicht kontrollierbar, ob wirklich nur 10 % und nicht mehr der gewerblichen Flächen als Ferienwohnung genutzt werden. Es ist daher für Lech dringend erforderlich, jetzt die Notbremse zu ziehen und den Prozentsatz auf Null festzusetzen. Wenn man im Nachhinein drauf kommt, dass es nicht richtig war, kann der Prozentsatz immer noch geändert werden.

Gemeinderat Gerhard Lucian verweist auf die bei der Gemeinde Lech zahlreich eingegangenen Ferienwohnungswidmungsanträge und erklärt, wenn man die bestehenden Ferienwohnungen und die Anzahl der eingegangenen Anträge betrachtet, dann ist es für eine Tourismusgemeinde höchst fahrlässig hier weitere Möglichkeiten zur Entstehung neuer Ferienwohnungen zu fördern. Man muss andere Möglichkeiten im Wege der Raumplanung suchen, um die Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe im Ort für die nächsten Jahre zu fördern. Es ist unbestritten, dass man den heimischen Betrieben Möglichkeiten bieten muss, um im Wettbewerb bestehen zu können. Zusätzliche Ferienwohnungen durch die 10 % Regelung zu ermöglichen ist jedoch höchst fahrlässig und das falsche Instrument um die einheimischen Betriebe zu fördern.

Stefan Schneider bringt vor, dass man jetzt auf die Novelle des Raumplanungsgesetzes reagieren muss und die Möglichkeit der Verordnung gemäß § 16 Abs. 8 nützen muss um die Notbremse zu ziehen. Es ist jedoch

in Zukunft eine Diskussion zu führen, welche Möglichkeiten es gibt, um die Betriebe entsprechend zu fördern.

Gerold Schneider erklärt, dass er die Ängste versteht und auch die Meinung teilt, dass Lech nicht aus leer stehenden Häusern bestehen soll. Er verweist darauf, dass viele der gestellten Anträge nicht unter diese Regelung fallen, da es sich in vielen Fällen nicht um gewerbliche Betriebe handelt. Gerold Schneider erklärt, dass die 10 % Regelung nicht von der Raumplanung sondern von der Wirtschaftsabteilung des Landes in das Raumplanungsgesetz hineinreklamiert wurde, um Betrieben ihre Überlebensfähigkeit zu sichern.

Gerold Schneider erklärt, dass durch diese Verordnung die Immobilienpreisentwicklung sicherlich nicht gesteuert werden kann, da es viele gibt, die durch komplexe Umgehungsmechanismen Pseudohotelbetriebe machen. Er verweist auch auf die Ausnahmegenehmigungen, die man an Leute erteilt habe, die dem Gemeinwohl für Lech nichts beisteuern. Es sei daher nicht verständlich, warum man einheimischen Betrieben die Möglichkeit zur nachhaltigen Sicherung der Wirtschaftlichkeit verwehrt.

Vizebürgermeister Dr. Elmar Beiser bringt vor, dass man in Zukunft die Diskussion über alle möglichen Varianten führen sollte, wie man die heimischen Betriebe fördern kann. Er erklärt, dass Ferienwohnungen naturgemäß kalte Betten produzieren und er keinen Touristiker kennt, der dies gut heißt.

Peter Scrivener erklärt, dass es für ihn in dieser Angelegenheit nur zwei Szenarien gibt. Wenn die 10 % nicht auf Null herabgesetzt werden, werden zahlreiche Anträge bei der Gemeinde Lech einlangen und viele Ferienwohnungen entstehen, sodass man wahrscheinlich in zwei Jahren sieht, dass dieser Weg falsch war. Variante 2 ist jene, man erlässt die Verordnung, diskutiert über Möglichkeiten zur Förderung der heimischen Betriebe und hat dann immer noch die Möglichkeit, falls man glaubt, dass es gut für Lech ist, die Prozentregelung entsprechend festzusetzen. Dieses Szenario ist jedenfalls sinnvoller für die Entwicklung von Lech.

Mag. Reinhard Wolf bringt vor, dass er die Problematik darin sieht, dass das Raumplanungsgesetz nicht zwischen Vermietung und Verkauf unterscheidet. Es gibt genug Projektentwickler, die auf diese 10 % Regelung spekulieren und daher mit einer Flut von entsprechenden Ferienwohnungsbewilligungsanträgen zu rechnen ist. Es ist daher wichtig, dass die Verordnung sofort erlassen wird. Es sollte über Alternativmöglichkeiten nachgedacht werden, wie Betriebe gefördert werden können.

Florian Hagen bringt vor, dass es wichtig ist, jetzt einen Riegel vorzuschieben und die Verordnungsermächtigung zu nutzen, um dann in aller Ruhe über sinnvolle Alternativmöglichkeiten zur Unterstützung der Betriebe nachzudenken.

Gerold Schneider bringt vor, dass die Realität jene ist, dass Leute die komplett preisunsensibel sind, ohnehin kein Problem haben, jede beliebige Pension bzw. jedes beliebige Hotel in Lech zu kaufen und so zu tun als ob sie es als Hotel bzw. als gewerbliche Pension führen. Mit der Verordnung wird der Eingriff in das Vermögen der heimischen Betriebe abgesegnet, die möglicherweise auf dieses Instrument in einem sinnvollen Rahmen zurückgreifen könnten. Gleichzeitig wird zugeschaut, wie die Realität der Nichtwirtschaftlichkeit von Betrieben der letzten Jahre weiterbesteht.

Gemeinderat Gerhard Lucian bringt vor, dass eine gleichmäßige Nutzung eines touristischen Betriebes oberstes Ziel sein sollte. Wenn ein touristischer Betrieb während der Saison eine gleichmäßige Auslastung hat, dann hat der Betrieb auch weniger Probleme mit den Mitarbeitern. Es ist daher auch wichtig, dass die PR der Lech-Zürs Tourismus auf die gesamte Saison abzielt. Wenn ein Teil des Betriebes als Ferienwohnung vermietet bzw. verkauft wird, dann ist der Betrieb nur zu Hochsaisonzeiten vollbelegt und die restliche Zeit halb leer. Dies führt zu einem Qualitätsverlust. Deshalb sollte dringend die Verordnung zur Herabsetzung der Prozentregelung erlassen werden. Zusätzliche Ferienwohnungen sind strukturgefährdend und bedeuten Qualitätsverlust.

Gemeinderat Wolfgang Huber bringt vor, dass die Argumentation von Gerold Schneider auf die negativen Beispiele in Lech aufbaut und es auch richtig ist, dass es in Lech Ferienwohnungsnutzungen gibt, die man lieber nicht hätte. Dies sollte jedoch nicht als Argument dafür dienen, dass man den Betrieben ermöglicht 10 % der Betten in Ferienwohnungsnutzungen umzufunktionieren. Dadurch werden zu viele kalte Betten produziert, was auch negative Auswirkungen für die Skilifte, den Handel, die Gastronomie etc. hat.

Gerold Schneider erklärt, dass er seine Argumentation auf die Frage aufbaut, was die vom Raumplanungsgesetz vorgegebenen Möglichkeiten den einzelnen Betrieben nützen könnte.

Hansjörg Elsensohn bringt vor, wenn man in der Verordnung den Prozentsatz nicht mit Null festlegt, dann wird es so sein, dass in Lech zukünftig mehr Ferienwohnungsbesitzer wie Hauptwohnsitze sind. Dieser Entwicklung muss entgegengesteuert werden.

Bernd Bischof bringt vor, dass es für die Gemeinde Lech nicht gut ist, wenn Gästebetten wegfallen. Für die Gemeinde Lech ist es jedenfalls besser, wenn man jetzt die Verordnung erlässt. Dadurch kann man sich eine gewisse Zeit verschaffen, um in Ruhe über Möglichkeiten zur Förderung von Betrieben zu diskutieren.

Hannes Schneider führt vor Augen, dass die Gemeindevertretung eine Verantwortung gegenüber dem Rest der Bevölkerung hat. Man hat im Laufe der letzten 20 Jahre sukzessive Kapazität im Ort verloren. Es stehen viele in den Startlöchern um Ferienwohnungsbewilligungsanträge zu stellen, was für den Tourismusort Lech nicht gut wäre.

Bürgermeister Ludwig Muxel bringt vor, dass es unverantwortlich wäre, diese Verordnung nicht zu beschließen, da dadurch letztendlich der Lebensraum Lech und die Tourismusbetriebe geschützt werden. Wenn dieser Schritt jetzt nicht gesetzt wird, dann wäre in Lech Tür und Tor offen für zusätzliche Ferienwohnungen. Es sollten Bemühungen angestrengt werden, das Raumplanungsgesetz im Hinblick auf die Ferienwohnungsbestimmungen zu verbessern.

Mag. Dr. Markus Mathis bringt vor, dass die Wirtschaftlichkeit eines Betriebes vom Unternehmenskonzept abhängt. Wenn von den gewerblichen Betrieben 10 % der Betten dem Markt entzogen werden, dann fehlen der Gemeinde wichtige Tourismusabgaben, da für die Ferienwohnungen nur eine relativ geringe Zweitwohnsitzabgabe bezahlt wird. Hinsichtlich Förderung von Betrieben gibt es andere Instrumente, über die man in Zukunft diskutieren sollte.

Gemeinderat Gerhard Lucian regt an, dass man sich in Zukunft damit auseinander setzen sollte, beim Amt der Vorarlberger Landesregierung einen Antrag auf autonome Regelung der Höchstsätze für Zweitwohnsitzabgabe zu stellen, um diese Problematik in den Griff zu bekommen. Das Beispiel Schweiz zeigt die negativen Auswirkungen von Zweitwohnsitzen.

Michael Zimmermann spricht die Problematik des Verkaufs von Ferienwohnungen an und erklärt, dass es daher wichtig ist, diese Verordnung zu erlassen, um dann dieses Thema ausführlich zu diskutieren und man Möglichkeiten im Rahmen des Gesetzes suchen sollte, um auch kleinere Betriebe zu unterstützen.

Stefan Schneider bringt vor, dass in der Vergangenheit auf Grund der durch die Novelle abgeschafften Gesetzesbestimmung die Möglichkeit von befristeten Ferienwohnungen zur Hilfestellung gegeben hat. Dieses Instrumentarium gibt es jetzt nicht mehr.

Gerold Schneider erklärt, dass mit der Legalisierung von nicht legal genutzten Wohnungen es möglich gemacht würde, dass die Gemeinde Abgaben bekommt, die sie derzeit nicht bekommt. Im Übrigen erklärt er, dass es nicht nachgewiesen ist, dass die Auslastung durch eine langfristige Vermietung schlechter ist und daher auch nicht weniger Abgaben an die Gemeinde entfallen. Im Übrigen verweist er auf ein Modell in der Schweiz, wo ein Eigenmietwert des Gebäudes festgelegt wird, anhand dessen die Abgaben zu entrichten sind.

Stefan Schneider erklärt dazu, dass die Gemeinde Lech in Bezug auf die Abgaben nicht die gesetzlichen Möglichkeiten hat, die in der Schweiz vorliegen und sich die Gemeinde Lech an die Landesgesetze zu halten hat. In Vorarlberg ist es so, dass bei langfristigen Vermietungen (Ferienwohnungen) nicht Gästetaxe und Tourismusbeitrag sondern die Zweitwohnsitzabgabe zu entrichten ist. Es ist daher wichtig, diese Verordnung zu erlassen, um in Ruhe Lösungen für die Zukunft zu erarbeiten.

Mag. Reinhard Wolf weist auf die Möglichkeit in der Schweiz hin und erklärt, dass die Zweitwohnsitzabgabe in Vorarlberg viel zu niedrig ist. Die Zweitwohnsitzabgabe ist durch das Landesgesetz gedeckelt.

Nach eingehender Diskussion beschließt die Gemeindevertretung mehrstimmig, mit einer Gegenstimme, zur Sicherung der Raumplanungsziele auf Basis der im Gutachten von DI Andreas Falch dargestellten raumplanungsfachlichen Grundlagen und Beurteilungen nachstehende Verordnung zu erlassen:

Auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung Lech vom 13. Juli 2015 wird gemäß § 16 Abs. 8 des Raumplanungsgesetzes, LGBL. Nr. 39/1996 in der Fassung LGBL. Nr. 22/2015 verordnet:

§ 1

Gemäß § 16 Abs. 4 lit. c des Raumplanungsgesetzes wird der Prozentsatz der Geschossflächen an Ferienwohnungen im Verhältnis zu den Geschossflächen der der Beherbergung dienenden Gebäude und Gebäudeteile mit null festgelegt.

§ 2

Diese Verordnung tritt gemäß § 32 des Gemeindegesetzes mit Beginn des auf die Kundmachung durch Anschlag an der Amtstafel folgenden Tages in Kraft.

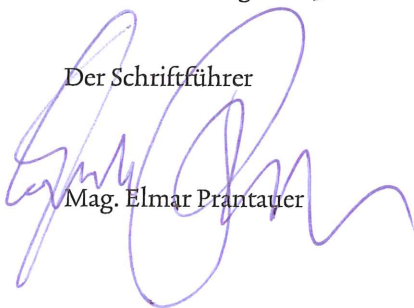
3) **Allfälliges**

- a) Stefan Schneider bringt vor, dass in letzter Zeit immer mehr Wohnmobile im Gemeindegebiet Lech in der Gegend herumstehen und campiert wird. Es gibt in der Gemeinde Lech eine Campingverordnung, wo geregelt ist, dass das Aufstellen von Wohnmobilen etc. zum Campieren verboten ist. Dies soll entsprechend kundgemacht und exekutiert werden. Bürgermeister Ludwig Muxel erklärt, dass die Verordnung nach wie vor in Kraft ist und man hier wieder vermehrt Kontrollen durchführen muss.
- b) Gerold Schneider bringt vor, dass er viel Kritik hört, dass in Lech Sparfahnen wehen. Bürgermeister Ludwig Muxel erklärt dazu, dass die Gemeinde Lech sehr restriktiv im Umgang mit Fahnen ist. Die genannten Fahnen wurden im Zuge der Veranstaltung Medicinicum für drei Tage aufgehängt. Im Übrigen gibt es eine Werbeanlagenverordnung, wo die Werbeanlagen geregelt sind.
- c) Über eine Frage von Peter Scrivener erklärt Bürgermeister Ludwig Muxel, dass heute ein Antrag auf Ferienwohnungsbewilligung gemäß § 16 Abs. 4 lit. c Raumplanungsgesetz eingelangt ist.

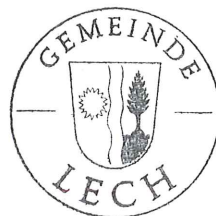
Gemäß § 47 Abs. 5 Gemeindegesetz steht es den Gemeindevertretern frei, wegen Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Verhandlungsschrift mündlich oder schriftlich, spätestens in der nächsten Sitzung Einwendungen zu erheben, worüber in dieser Sitzung zu beschließen wäre. Werden keine Einwendungen erhoben, gilt die Verhandlungsschrift als genehmigt.

Ende der Sitzung: .21.05 Uhr

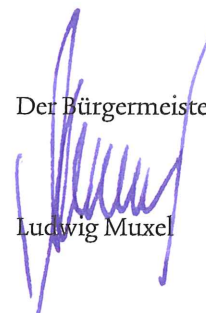
Der Schriftführer



Mag. Elmar Prantauer



Der Bürgermeister



Ludwig Muxel