

Gemeinde Brand



22. ordentliche Gemeindevertretungssitzung, 04.09.2023

Tagesordnungspunkte

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der 21. GV-Sitzung vom 31. Juli 2023
3. Berichte
4. Diskussion (Variantenprüfung) und Beschlussfassung über die Errichtung eines Nahversorger-Geschäftslokals
5. Änderung des Flächenwidmungsplanes – Entwurf: illwerke vkw AG, Gst-Nr. 1367/2 und 1406, KG Brand mit der Aktenzahl 031-07/2023
6. Beschlussfassung e5 „Mission Zero Brand“
7. Beschlussfassung über die Kreditaufnahme und Übernahme von Bürgschaften für den Abwasserverband Region Bludenz (ARA)
8. Allfälliges

⇒ **Antrag auf Nachtrags-Tagespunkt / Pkt. 4 : Vergabearbeiten Straßensanierung**



2. Niederschrift

Genehmigung der Niederschrift der 21. GV-Sitzung vom 31.07.2023



3. Berichte

Beschlüsse des Gemeindevorstandes:

- Zustimmung **Grundteilung Alexander Beck Gst. 950/4 und Manfred Beck 949/1**, je KG Brand
- Zustimmung **Grundteilung Wolfgang und Marcel Meyer Gst. 846/1** KG Brand
- **Grundstücks- Immobilienangebote** → es wurden verschiedenste Möglichkeiten und Angebote für Immobilienerwerben mit dem Vorstand durchgesprochen und die dazugehörigen **Wirtschaftlichkeitsberechnungen** vorgestellt → einstimmig ausgeschlossen wurden:
 - **Sporthotel Beck Kaufangebot € 4,3 Mio.** (ohne zusätzliche Grundflächen)
 - **Bäckerei Spar Meyer € 2 Mio. Kaufpreis**



3. Berichte

Sonstiges:

- **Bundesheerübung WALGAU23 6. – 10. Nov. 23** → 1 Übungstag am 8. oder 9. Nov. in Brand vorgesehen plus Feldlager Schattenlagant (mit Alpe in Kontakt)
- aufgrund Bürgerbeschwerde **Überprüfung** sämtlicher **Werbeanlagen** plus Information auf Webseite
- **Gespräche LÜW II / illwerke vkw**
 - **nächster Termin** in großer Runde Mittwoch, **13. Sep. 23**
 - **Energiemarkt** seitens illwerke vkw am **20. Okt. 23** → Einladung an Bürger*innen, sich über den Stand des Projekts zu informieren
 - Gründung des **Vereins „Lebenswertes Brandnertal“** durch Bürgergruppe mit dem **Ziel, Baustelleinrichtung im Schattenlagant zu verhindern**
- **REP:** rechtliche Stellungnahme bei Land → Termin im September



3. Berichte

Sonstiges:

- **Vorschlag neue Geschäftsführung** in nächster TB - Generalversammlung
 - Inhaberin & Betreiberin Alpin Lodge Klösterle
 - Präsidiumsmitglied Alpenregion Bludenz
 - Geschäftsführerin Klösterle Tourismus GmbH
 - Vize-Bgm. Klösterle
 - 50 % Basis
 - vorübergehende Co-Geschäftsführung



⇒ **AGT (Beirat) hat bereits seine Zustimmung gegeben**



3. Berichte

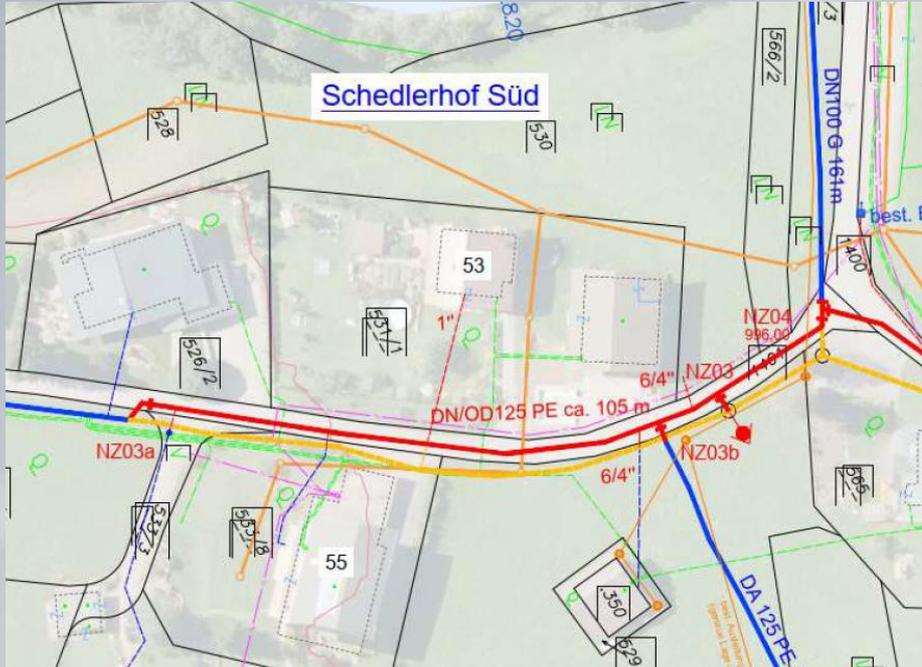
Sonstiges:

- Weiterführung BA 07 / Zeitplan

WVA+OK Brand Herbst/Winter 2023		2023															
		KW36	KW37	KW38	KW39	KW40	KW41	KW42	KW43	KW44	KW45	KW46	KW47	KW48	KW49	KW50	KW51
Bauzeit	KW 36 - KW 51 <small>Stand: 29.08.2023</small>																
					25. Sep.												
WVA Mühledörfle BA07 / NZ14 - NZ21																	
WVA Mühledörfle BA07 / bis HZ58						2. Okt.											
WVA Schedlerhof BA07 / NZ04 - NZ36a				11. Sep.													
WVA Schedlerhof BA07 / NZ07 - GP 526/2											6. Nov.						
OK Studa BA10																	
Hydrant Mühledörfle																	
Umbau Knoten Kirche																	
Straßensanierung Riat Stutz																	
Partie Ortner Rene																	
Partie Fuchs Patrick																	
Ausführung offen																	



4. Nachtrags-Tagesordnungspunkt: Vergabe Straßensanierungsarbeiten Schedlerhof Süd im Rahmen von BA07

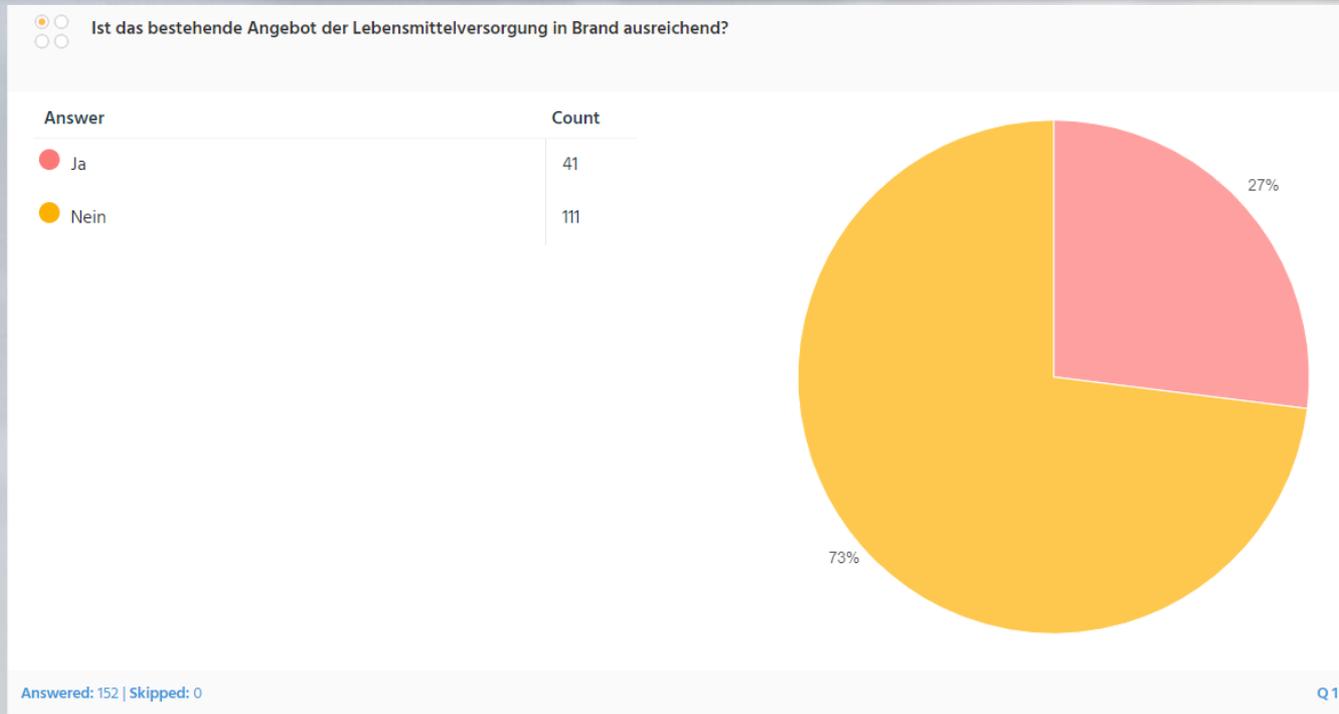


- ⇒ **Unterbau Straße wie bei Schedlerhof Nord ebenso sanierungsbedürftig**
- ⇒ **Gelegenheit, das gleich mit BA07 mit zu machen**
- ⇒ **Kostenpunkt € 34.260, inkl. MwSt.**
- ⇒ **In Budget nicht vorgesehen, jedoch „23 noch Spielraum“**
- ➔ **Antrag auf Beschlussfassung mit Vergabe an Nägele Bau**



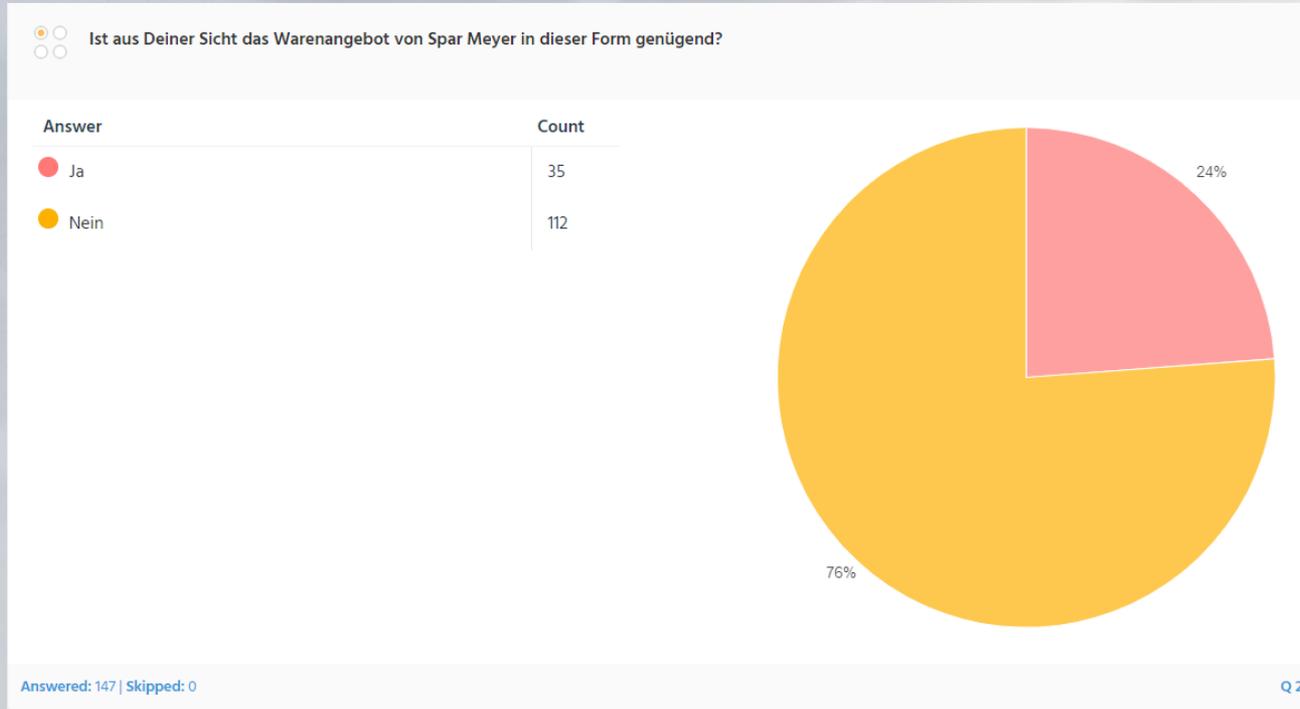
5. Diskussion (Variantenprüfung) und Beschlussfassung über die Errichtung eines Nahversorger - Geschäftslokals

Präsentation Ergebnisse Umfrage (n = 160)



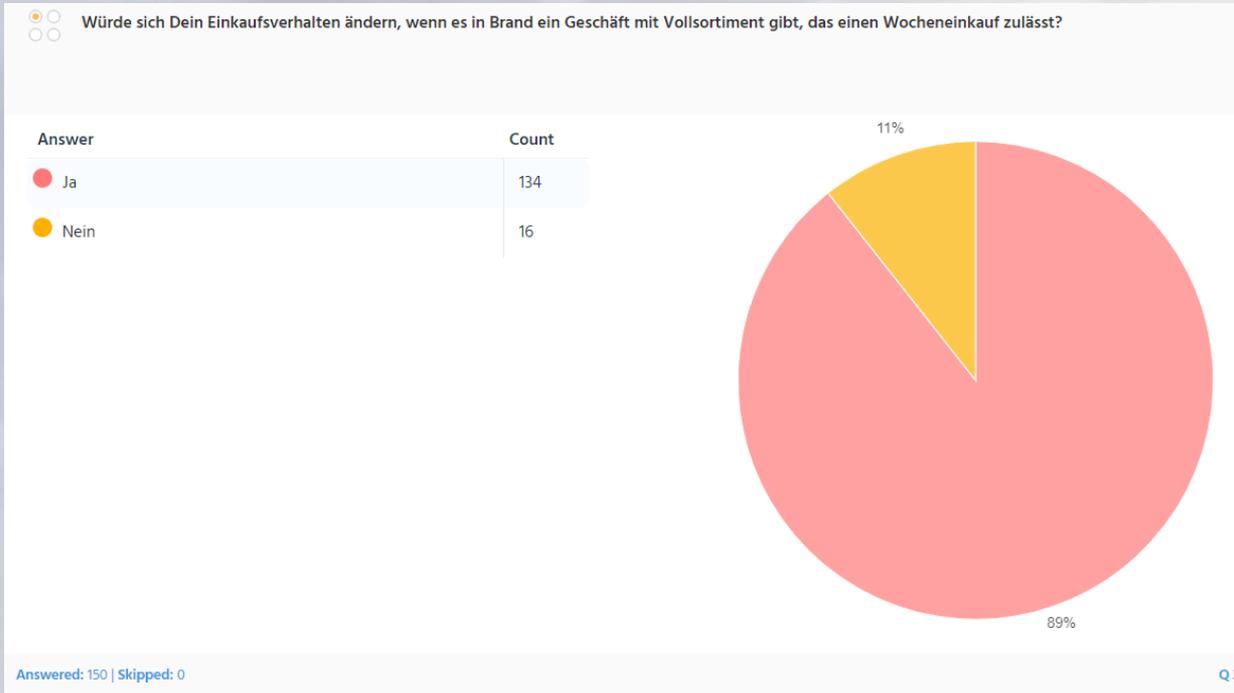
5. Diskussion (Variantenprüfung) und Beschlussfassung über die Errichtung eines Nahversorger - Geschäftslokals

Präsentation Ergebnisse Umfrage (n = 160)



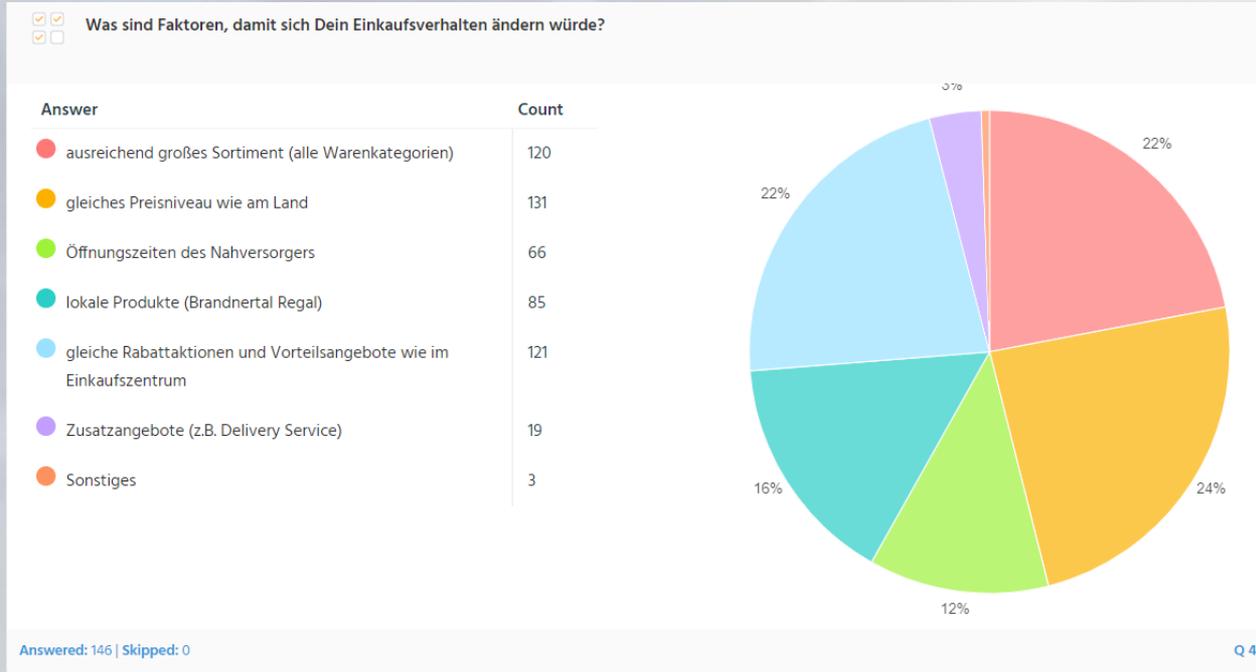
5. Diskussion (Variantenprüfung) und Beschlussfassung über die Errichtung eines Nahversorger - Geschäftslokals

Präsentation Ergebnisse Umfrage (n = 160)



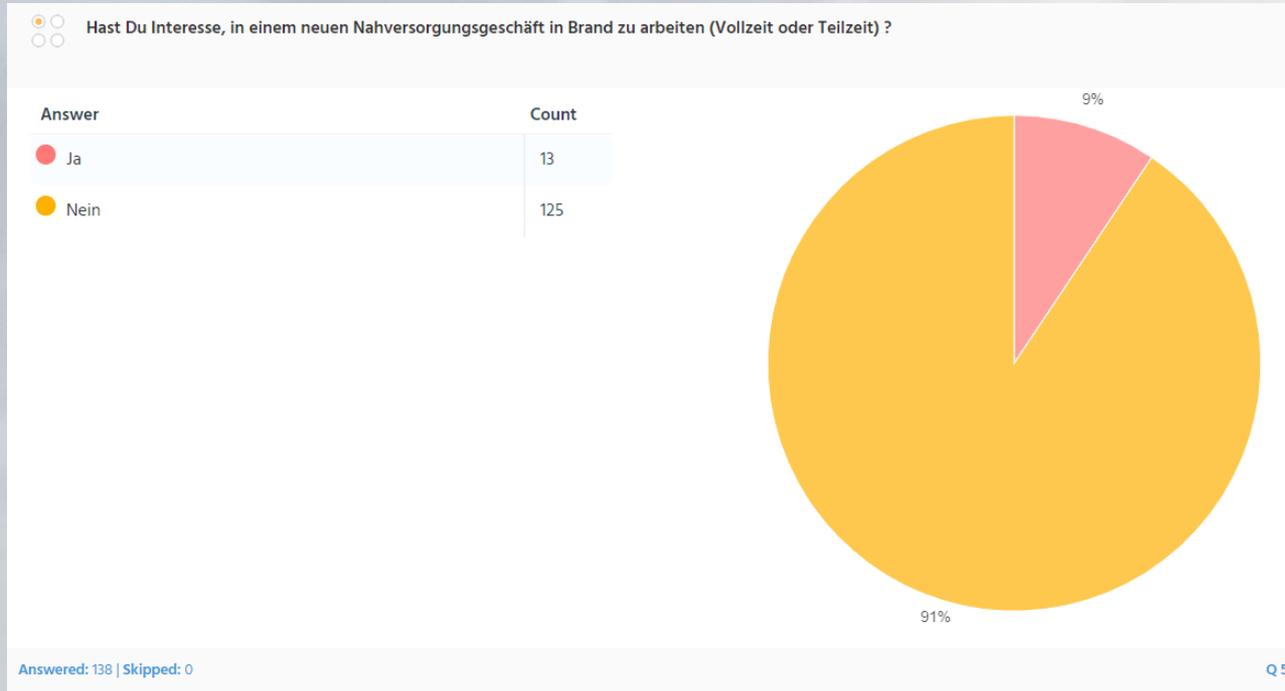
5. Diskussion (Variantenprüfung) und Beschlussfassung über die Errichtung eines Nahversorger - Geschäftslokals

Präsentation Ergebnisse Umfrage (n = 160)



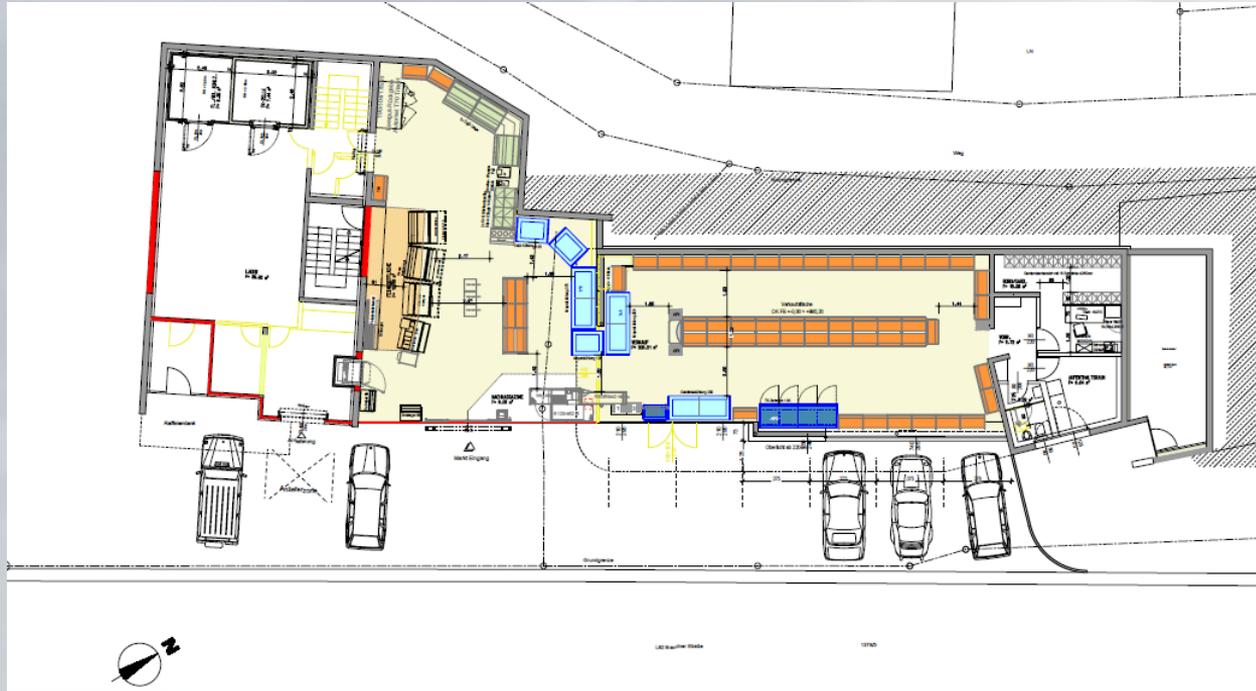
5. Diskussion (Variantenprüfung) und Beschlussfassung über die Errichtung eines Nahversorger - Geschäftslokals

Präsentation Ergebnisse Umfrage (n = 160)



5. Diskussion (Variantenprüfung) und Beschlussfassung über die Errichtung eines Nahversorger - Geschäftslokals

Variante 1: Standort Herbert Schedler / Mühledörfle 80



5. Diskussion (Variantenprüfung) und Beschlussfassung über die Errichtung eines Nahversorger - Geschäftslokals

Variante 1: Standort Herbert Schedler - Mühledörfle 80

Kennzahlen:

- Spar mit **Vollsortiment**
- ca. **255 m2 Verkaufsfläche** inkl. Büro- und Mitarbeiteräumlichkeiten
- ca. **128 m2 Lager** (EG und Keller)
 - Pacht: € 4.213,- netto / Monat = € 50.556 / Jahr
 - Pacht Ø: € 11 / m2
 - Langfristiger Pachtvertrag bis 20 Jahre möglich
- Umsatzerwartung: **ca. 1,5 Mio. € brutto**
- Nettoergebnis: **ca. 40 K**
- Minimum **5,5 Vollzeitäquivalente**
- **Wareneinkaufssystem** über **SPAR** → gleiche Preise und Aktionen wie am Land
- realistische **Umsetzungszeit** → Eröffnung **Spätherbst `24**
- **Betreiber** voraussichtlich **Gemeinde Brand**
- **Fristsetzung** für Zusage mit **Anfang September**



5. Diskussion (Variantenprüfung) und Beschlussfassung über die Errichtung eines Nahversorger - Geschäftslokals

Variante 1: Standort Herbert Schedler - Mühledörfle 80

CAPEX Rechnung	
Kosten	Entstehungsjahr
GmbH Stammeinlage	€ 17 500,00
Baukosten Hülle / Ausbau / Technik	€ 670 000,00
Honorare	€ 130 000,00
Baukosten Innenausbau	€ 400 000,00
Zwischensumme	€ 1 200 000,00
30% Nahversorgerförderung	€ 360 000,00
20% Strukturförderung	€ 250 000,00
Zwischensumme	€ 590 000,00
Investitionszuschuss Spar	€ 45 000,00
zu finanzieren	€ 545 000,00

- ⇒ 10% Reserve in Höhe von ca. 60K mitkalkuliert
- ⇒ Tilgung in Höhe von € 44 K bei derzeit 5% Zinsen → nach wie vor mit Raiffeisen in Verhandlung
- ⇒ Einnahmen Gemeinde ca. (Kom.steuer/T-Beitrag abzgl. Nahversorgerförderung ca. 4K plus)
- ⇒ Abschöpfung von etwaigen Gewinnen für Kredittilgung



5. Diskussion (Variantenprüfung) und Beschlussfassung über die Errichtung eines Nahversorger - Geschäftslokals

Variante 2: Standort Herbert Meyer - Mühledörfle 87 / bestehender SPAR-Laden

Kennzahlen:

- **Übernahme SPAR-Laden** mit Teilsortiment für touristische Bedürfnisse
- ca. **50 m2 Verkaufsfläche**
- ca. **50 m2 Lager** Bäckerei
 - Pacht: € ca. 49 K / Jahr (inkl. 2 Personalzimmer 54 K / Jahr)
 - Pacht Ø: € ca. 40 € / m2
 - Minimum-Pachtdauer: 3 Jahre
- Umsatzerwartung: **ca. 735 K brutto**
- Nettoergebnis ohne Pacht: **ca. 30 K / Nettoergebnis mit Pacht ca. - 20 K**
- Minimum **4 Vollzeitäquivalente**
- **Wareneinkaufssystem nicht über SPAR**
- **Übernahme ab 1.5.2024 → Fristsetzung bis 15. September 23**
- **Betreiber voraussichtlich Gemeinde Brand**



5. Diskussion (Variantenprüfung) und Beschlussfassung über die Errichtung eines Nahversorger - Geschäftslokals

Variante 3: keine Gemeinde-Involvierung / Marktüberlassung

- **Interesse** verschiedener **Bäckereien** und **Konvenienz-Konzept-Betreibern** mit kleinem Angebot
- mögliche **Standorte SPAR Meyer** oder **Herbert Meyer** oder andere → Ankündigung Herbert Meyer, dass er Lokal an Partner im Lebensmittelbereich weiterverpachtet (→ direkte Konkurrenz für Vollsortimentler oder anderen Betreiber)
- **Gemeinde wartet ab** → Umsetzung bei einem späteren Entwicklungsprojekt immer noch möglich
- **Frühstücks-Sortiment** und Brot über Feinkost Berchtold in eingeschränktem Umfang gesichert



5. Diskussion (Variantenprüfung) und Beschlussfassung über die Errichtung eines Nahversorger - Geschäftslokals

Variante 1: Standort Herbert Schedler - Mühledörfle 80

PROS

- gesicherte Möglichkeit, Nahversorgung langfristig abzusichern
- hervorragende Lage
- Umbaukosten überschaubar
- Altersstruktur / Mobilität Bevölkerung
- ökologische Aspekte
- 350 K bereits in Langfristplanung Budget inkludiert

CONS

- Öffentliche Hand muss Nahversorgung absichern, weil Private/Markt es nicht macht
- unternehmerisches und finanzielles Risiko für die Gemeinde / Abgangsdeckung!
- Mitarbeitersuche- findung wird immer schwieriger / bleibt an der Gemeinde kleben
- zusätzlicher Aufwand für Gemeinde und Verwaltung (kaufmännischer GF)
- Rentabilität von Loyalität / Einkaufsverhalten der Bürger abhängig



5. Diskussion (Variantenprüfung) und Beschlussfassung über die Errichtung eines Nahversorger - Geschäftslokals

Variante 2: Standort Herbert Meyer - Mühledörfle 87

PROS

- sehr guter etablierter Standort
- einfache Übernahme vorhandener Infrastruktur und Mitarbeiter
- keine Versorgungslücke / Stoß an Stoß-Übernahme gesichert
- 2 Mitarbeiterzimmer in Übernahmebedingungen inkludiert
- eingelernte Mitarbeiter vorhanden
- gesicherte Umsatzzahlen / Planungssicherheit

CONS

- keine langfristige Standortgarantie / Unsicherheit was im Zuge einer „Zentrumsentwicklung“ mit Standort passiert
- kein Vollsortiment
- mit Pachtkosten prognostizierte Rentabilität negativ / durchschnittliche Pachtkosten weiter über Marktschnitt
- bei Nichtübernahme zukünftige Versorgungsfrage unsicher



5. Diskussion (Variantenprüfung) und Beschlussfassung über die Errichtung eines Nahversorger - Geschäftslokals

Variante 3: keine Gemeinde-Involvierung / Marktüberlassung

PROS

- keine Investitionskosten, keine laufenden Kosten
- keine Mehrbelastung Gemeinde durch Führung Geschäft und Mitarbeitersuche
- kein finanzielles Risiko in Bezug operative Wirtschaftlichkeit
- zukünftige Umsetzbarkeit bei Neubau / Projektentwicklung immer noch möglich

CONS

- keine Garantie, ob Nahversorgung zufriedenstellend gelöst wird
- „Tür“ für ein realistisches Projekt mit idealem Standort schließt sich, wenn Var. 1 oder Var. 2 nicht gezogen wird
- keine aktive Steuerung des Nahversorgungs-Angebots
- Vollsortimentler-Realisierung kurz- bis mittelfristig sicher nicht gegeben



5. Diskussion (Variantenprüfung) und Beschlussfassung über die Errichtung eines Nahversorger - Geschäftslokals

Folgende zwei Grundsatzfragen stehen über allen Entscheidungen:

- ⇒ Braucht es einen Vollsortimentler oder reicht ein touristisches Zielgruppen-Angebot
- ⇒ Was ist der Gemeinde die Absicherung der Lebensmittel-Nahversorgung (geld)wert



7. Beschlussfassung e5 „MissionZero Brand“ im kommunalen Bereich

Ziel bis 2040 (anzustreben bis 2030) CO2-Emissionen zu reduzieren durch:

- **Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energieträger** am gesamten Endenergiebedarf der kommunalen Gebäude und Anlagen für Heizung, Kühlung und Strom auf 90 % im Jahr 2030.
- **Ersatz aller bestehenden Ölkessel*** durch Anlagen auf Basis erneuerbarer Energieträger bis Ende 2024.
- **Weitere fossile Heizsysteme*** werden **bis spätestens 2040** schrittweise durch Anlagen auf Basis erneuerbarer Energieträger **ersetzt**.
- **Stufenplan zur energetischen Sanierung kommunaler Gebäude** wird erstellt, Sanierungsvorhaben werden als Best Practice Sanierungen umgesetzt (KGA Mindestpunkteanzahl: 850).



7. Beschlussfassung e5 „MissionZero Brand“

Ziel bis 2040 (anzustreben bis 2030) CO₂-Emissionen zu reduzieren durch:

- **Neubauten** werden nach vorbildlichem **Standard** errichtet (**KGA** Mindestpunkteanzahl: 850), wobei der Energiebedarf durch erneuerbare Energieträger gedeckt wird.
- Geeignete **Dachflächen** kommunaler Gebäude werden bestmöglich mit Solarthermie- und/oder **Photovoltaikanlagen** ausgestattet.
- Von der Gemeinde genutzte **Fahrzeuge** werden schrittweise auf emissionsfreie Antriebssysteme (z.B. E-Fahrzeuge mit **Ökostrom-Betrieb**) **umgestellt**, sofern für deren Einsatzbereich keine Ausschließungsgründe (Allradtauglichkeit, Geländetauglichkeit, Transportfunktion, etc.) bestehen.
- Deckung des **gesamten Strombedarfs zu 100 %** mit Strom aus erneuerbaren Quellen.



7. Beschlussfassung e5 „MissionZero Brand“

Verwaltungstechnische Voraussetzung:

- Führung einer **Energiebuchhaltung** und jährlicher Energiebereich:
 - Die Gemeinde bewertet die verbliebenen CO₂-Emissionen mit:
 - 2023: 60 Euro/Tonne CO₂
 - 2024: 65 Euro/Tonne CO₂
 - 2025: 70 Euro/Tonne CO₂
 - 2026: neue Festlegung durch das Land Vorarlberg
- ➔ **zweckgebundene Verwendung (max. prognostiziert 10 K / Jahr)**

- ⇒ **e5 Ausschuss befürwortet Teilnahme am Programm „MissionZero“**
- ⇒ **Antrag auf Beschlussfassung zur Bekennung „MissionZero Brand“**



8. Beschlussfassung bzgl. der Kreditaufnahme und Übernahme von Bürgschaften für den Abwasserverband Region Bludenz (ARA)

Beschlussfassung der Darlehensaufnahme in Generalversammlung 30.5.23:

EUR 2.000.000 mit einem **Fixzinssatz** von **derzeit 3,56 %** (Zinssatz wird am nächsten Tag von der UniCredit Bank Austria AG neu berechnet und fixiert)

EUR 1.000.000 mit einer **indikatoregebundenen Verzinsung** (6-Monats-EURIBOR) und einem **Aufschlag** von **0,435 %**

- ⇒ Zur Finanzierung des Projekts „Errichtung Photovoltaik-Anlage & Gasspeicher“
- ⇒ Bürgschaftsübernahme anteilig in Höhe von: € 136.000,- und € 68.000,-
→ = in Summe € 204.000,-

⇒ **Antrag auf Beschlussfassung für anteilige Bürgschaftsübernahme**



12. Allfälliges



