

Die Grünen - Feldkirch blüht
z.H. STV Mag. Nina Tomaselli

AZ f840.0-7/2024-11
10.06.2024

Wolfgang Matt
Amt der Stadt Feldkirch

Schmiedgasse 1
6800 Feldkirch
Österreich

Tel +43 5522 304 1110
Fax +43 5522 304-1119
buergermeister@feldkirch.at
www.feldkirch.at

Beantwortung der Anfrage gem § 38 Abs 4 GG in der STV-Sitzung vom 7.05.2024
Grundstückstauschgeschäft zwischen der Stadt Feldkirch und dem STV Ing. Manfred Rädler

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu Ihrer Anfrage gem § 38 Abs 4 GG hinsichtlich „Grundstückstausch zwischen der Stadt Feldkirch und dem STV Ing. Manfred Rädler“ finden Sie nachstehend die von mir gemeinsam mit den Abteilungen Stadtplanung, Kommunikation und Vermögensverwaltung im Amt der Stadt Feldkirch ausgearbeitete Beantwortung.

Gibt es Pläne zur Rückabwicklung des Tauschgrundgeschäftes in der Marokkanerstraße? Falls nein, warum nicht?

Es gibt keine Pläne zur Rückabwicklung des Grundgeschäftes, da kein rechtlich, insbesondere kein vertraglich begründeter Anlass vorliegt.

Liegt bereits ein positiver Baubescheid für das Projekt Marokkanerstraße vor?

Nein.

Ist ein Bauantrag für das Projekt Marokkanerstraße gestellt worden?

Nein.

Wann ist die Umsetzung des Lückenschlusses geplant? Bitte um genaue Angabe vom geplanten Baubeginn und Bauabschluss.

Der Stadt Feldkirch ist kein Zeitplan für die Umsetzung des Lückenschlusses bekannt.

Welche Anstrengungen seitens der Stadt wurden seit 2020 gesetzt für eine zügige und vertragskonforme Umsetzung des Projektes?

Seit 2020 wurden folgende Anstrengungen übernommen:

- Im April 2022 hat die AJM GmbH Antrag auf Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke GST-NR .9 und 484/1, beide KG Feldkirch gestellt. Das Umwidmungsverfahren wurde von Seiten der Verwaltung in die Wege geleitet und zweimal von Planungsausschuss wie auch Stadtvertretung behandelt (sowohl Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplans wie auch Änderung des Flächenwidmungsplans), die rechtskräftige Widmung der genannten Liegenschaften als Baufläche-Kerngebiet wurde mit 29.11.2022 kundgemacht, somit besteht aus Sicht der Flächenwidmung seit Ende November 2022 die Möglichkeit das Bauvorhaben umzusetzen.
- Der geplante Lückenschluss Marokkanerstraße, welcher den grundlegenden Zielen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 2019 für die Innenstadt entspricht, ist außerdem im Bebauungsplan Innenstadt der Stadt Feldkirch abgebildet: Der Bebauungsplan wurde nach Befassung der politischen Gremien wie auch Beteiligung der Bevölkerung mit 6.6.2023 kundgemacht.

Warum wurde bei der vertragsauflösenden Klausel eine Umsetzungsfrist von 8 Jahren gewählt? Wer hat dies so veranlasst?

Vertragsauflösende Klauseln werden im Einvernehmen mit den Vertragspartnern ausgehandelt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung des geplanten Bauvorhabens und der damit zusammenhängenden Komplexität. Da es beim vorliegenden Bauvorhaben der AJM GmbH zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch einige Unklarheiten gab (insbesondere unklare bzw fehlende Bebauungsgrundlagen), wurde eine Umsetzungsfrist von acht Jahren vereinbart.

Welche Umsetzungsfristen und Umsetzungsschritte (Baubescheid, Baubeginn, Baufertigstellung) wurden bei den letzten 15 Grundstücksgeschäften der Stadt Feldkirch als Verkäuferin gewählt? Wir bitten um anonymisierte Aufstellung mit Beschlussdaten.

Es gilt zu beachten, dass nicht bei allen „Grundgeschäften“ vertragsauflösende Klauseln (Wiederkaufsrecht) vereinbart werden, sondern im Einzelfall abgewogen wird, ob eine derartige Klausel angebracht ist. In den letzten ca. 5 Jahren war die Stadt Feldkirch in mehr als 15 Grundstücksgeschäften als Verkäuferin involviert, wobei in 5 Fällen vertragsauflösende Klauseln bzw ein Wiederkaufsrecht vereinbart wurden:

- 1) Baurechtseinräumung Gesundheitszentrum (STV Beschluss vom 12.12.2023)
 - Bedingung: Baufertigstellung bis 31.12.2027 -> Baurechtszins ab 01.01.2028 Entrichtung des vollen jährlichen BRZ
 - Verlängerungsoption bei unerwartetem Widerstand -> einvernehmliche Lösung hinsichtlich Verlängerung der Fristen
- 2) Verkauf Grundstück im Betriebsgebiet (STV-Beschluss vom 04.07.2023)
 - Wiederkaufsrecht (ab Unterfertigung des Vertrages) innerhalb von zwei Jahren + Verlängerungsoption von weiteren 2 Jahren

- Kriterium: Errichtung des Betriebes + Inbetriebnahme (Feststellung durch das Bauamt)
- 3) Verkauf Grundstück im Betriebsgebiet (STV-Beschluss vom 07.07.2020)
 - Wiederkaufsrecht (ab Unterfertigung des Vertrages) innerhalb von zwei Jahren
 - Kriterium: Errichtung Betriebsgebäude + Inbetriebnahme (Feststellung durch Bauamt)
- 4) Verkauf Grundstück im Betriebsgebiet (STV-Beschluss vom 19.05.2020)
 - Wiederkaufsrecht (ab Unterfertigung des Vertrages) innerhalb von zwei Jahren
 - Kriterium: Errichtung bzw. Erweiterung eines Betriebes + Inbetriebnahme (Feststellung durch das Bauamt)
- 5) Verkauf Grundstück im Betriebsgebiet (STV-Beschluss vom 15.10.2019)
 - Wiederkaufsrecht (ab Unterfertigung des Vertrages) innerhalb von fünf Jahren
 - Kriterium: Errichtung Betriebsgebäude + Inbetriebnahme (Feststellung durch Bauamt)

Wie viel Kosten musste die Stadt Feldkirch als neue Eigentümerin seit 2019 für den Unterhalt des getauschten Burghangs aufbringen?

Bereits in der Vergangenheit hat die Stadt Feldkirch für die Instandhaltung und den Strunk-Schnitt des Bewuchses am Hang der Schattenburg die Kosten getragen. Dies diente vor allem zur Sicherstellung der Beleuchtung der Burg und der Zugänglichkeit dieser technischen Einrichtungen. Die Kosten für diese Maßnahmen belaufen sich auf ca. EUR 1.500 jährlich.

Wer hat die einseitige entgeltliche Einschaltung im Feldkircher Anzeiger zur Causa vom 11. April 2024 veranlasst und wie viel hat diese gekostet?

Die Einschaltung im Feldkircher Anzeiger erfolgte auf Wunsch von mir als Bürgermeister zur Richtigstellung der falschen Behauptungen (siehe Beantwortung nächste Frage) in der ORF-Berichterstattung von Moritz Moser am 29. März 2024. Mein Anliegen war es, die mit der Erlassung des Bebauungsplans betrauten Bediensteten im Amt der Stadt Feldkirch in Schutz zu nehmen.

Da die Stadt Feldkirch kein eigenes Gemeindeblatt hat, gibt es eine Vereinbarung mit dem Feldkircher Anzeiger, dass die Stadt wöchentlich einzelne Seiten im Anzeiger kauft, um dort ihre Informationen zu veröffentlichen. Es handelt sich bei der Information über den Grundstückstausch deshalb um keine gesonderte entgeltliche Einschaltung, sondern um eine Veröffentlichung im Rahmen der wöchentlichen Stadtseiten im Feldkircher Anzeiger. Diese umfassen neben den Informationen der Stadt auch die Stadtvertretungsnachlese fünf Mal pro Jahr. Der aktuelle Seitenpreis für jede Stadtseite beträgt EUR 760.

Sie Herr Bürgermeister bringen in einem persönlich verfassten Kommentar in eben dieser Ausgabe des Feldkircher Anzeigers die Berichterstattung um den in Kritik geratenen Grundstückstausch der Vorarlberger Nachrichten und des ORF Vorarlberg in Zusammenhang mit «Fake News». Welche Informationen waren genau Fake News und welche

medienrechtlichen Schritte haben sie gegen diese angeblichen Fake News gesetzt?

Zunächst ist festzuhalten, dass die Berichterstattung folgende Ungenauigkeiten enthält:

...Rädler wollte über seine Wohnbaugesellschaft AJM ein brachliegendes Grundstück neben der Alten Dogana in der Marokkanergasse in Feldkirch bebauen...

- Die Marokkanergasse verläuft in Wien; in Feldkirch ist die bezeichnete Straße die Marokkanerstraße

...der Stadtrat und designierte Bürgermeister...

- Ing. Manfred Rädler ist nicht Stadtrat, sondern Stadtvertreter

Unrichtig sind die nachstehenden Passagen:

...Rädler habe ihm 100.000 Euro für die Abstandsnachsicht geboten, erklärte der Mann der Eigentümerin gegenüber dem ORF Vorarlberg. Er und seine Frau hätten aber gezögert, das Angebot anzunehmen. Dann habe sich durch einen Beschluss der Stadtvertretung alles geändert. Die entschied nämlich im Mai 2023, dass die Abstandsflächen in der Innenstadt generell auf null gesetzt werden...

- Laut Mitteilung Ing. Rädler hat er dem Nachbarn diesen Betrag für den Fall geboten, dass er dessen 4 Fenster verbauen dürfe, und zwar als Abgeltung für den Verlust der Belichtung. Der Bebauungsplan sieht jedoch - nach Abstimmung mit dem Nachbarn im Zuge eines breiten Bürgerbeteiligungsprozesses - keine Verbauung der Fenster vor, sodass in den betroffenen Räumen nach wie vor eine ausreichende Belichtung gegeben ist. Die nun im Bebauungsplan verordnete geschlossene Bebauung betrifft nur die fensterlose Wand des Nachbarn, an der historisch die alte Dogana angebaut war.

...tatsächlich betrifft die Änderung des Bebauungsplans im Wesentlichen nur das Haus, an das Rädler anbauen möchte...

- Der Bebauungsplan für die gesamte Innenstadt wurde 2023 erstmals erlassen; es handelt sich somit um keine Änderung eines Bebauungsplanes. Die Vorarbeiten für die Erstellung dieses Bebauungsplanes wurden bereits vor mehr als 60 Jahren gestartet und im REK 2019, welches einstimmig durch die STV beschlossen wurde, ist die Erstellung des Bebauungsplanes als Ziel verankert. Der Bebauungsplan Innenstadt Feldkirch wurde am 02.05.2023 nach einstimmiger Empfehlung des Planungsausschusses in der STV beschlossen. Damit ist weitaus mehr als die geschlossene Bebauung in der Altstadt geregelt und der Bebauungsplan keine „Anlassgesetzgebung“, unter anderem:
 - Aussagen zur Mindest- oder Höchstzahl von Garagen und Abstellplätzen; so sind Stellplätze nach der Stellplatzverordnung lediglich für die Wohnnutzung und Hotellerie nachzuweisen Aussagen zur Art der baulichen Nutzung

- Aussagen zum Umgang mit der Dachlandschaft, den Laubengängen, der Fassadengestaltung uvm.
 - Vorgaben zur Beleuchtung
- Zu den Abstandsflächen ist folgendes zu festzuhalten:
Im Bebauungsplan werden die Abstandsflächen und Mindestabstände ober- wie unterirdisch in der gesamten historischen Altstadt mit 0 m bestimmt. Dies gilt sowohl für Neubauten als auch für bauliche Änderungen am Bauwerk sowie für Renovierungen oder Nutzungsänderungen. Diese Festlegung zielt darauf ab, die historische geschlossene Bebauung grundsätzlich zu erhalten und auch eine städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne dieser Art der Bebauung zu ermöglichen. Zusätzlich ergeben sich dadurch Erleichterungen im Bauverfahren speziell bei Nutzungsänderungen.

...der von der Abstandsnachsicht betroffene Nachbar ärgert sich indes im Gespräch mit dem ORF Vorarlberg über den Umgang mit ihm. Er habe vor Jahren auf eigene Kosten einen Teil der alten Stadtmauer saniert, der an sein Haus angrenzt. Dafür habe er von der Stadt kein Geld bekommen...

- Die vermeintliche „Sanierung“ der Stadtmauer, eigentlich der ehemaligen Außenwand der Dogana, ist ohne Abstimmung mit dem BDA, auf fremden Grund (damals Stadt Feldkirch), unbewilligt und v.a. fachlich unsachgemäß erfolgt. Damit hat der Betroffene alle Förderungsmöglichkeiten verwirkt.

Medienrechtliche Schritte wurden weder durch mich als Bürgermeister noch durch die Stadt Feldkirch eingeleitet, da solche nicht in Erwägung gezogen wurden. Ich habe allerdings in einem persönlichen Schreiben an ORF-Landesdirektor Markus Klement meine Irritation über die teilweise falsche Berichterstattung und die fehlende Möglichkeit zur Stellungnahme zum Ausdruck gebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Der Bürgermeister

