

ABSICHTSERKLÄRUNG

Lauteracher Straße 6, GST-NR 851/1 und .47 - Chris Alge - Bebauungsvereinbarung

Wolfurt, 21.01.2022

Am 21.01.2022, 8.00 bis 10.00 fand im Besprechungszimmer im Rathaus der Marktgemeinde Wolfurt eine Besprechung im Beisein folgender Teilnehmer statt:

Chris Alge
Richard Bickel
Amtsleiter Martin Vergeiner
Bauamtsleiter Wolfgang Dittrich

Auf Basis der im Vorfeld ausgearbeiteten Baugrundlagen vom 11.06.2021 und der nachfolgend übermittelten Punktation vom 23.08.2021 sowie diversen Vorgesprächen wurde im Rahmen der Sitzungen vom 22.09.2021 sowie 20.12.2021 Einigkeit über einen Grundabtausch unter Vereinbarung von Bebauungsbestimmungen wie folgt herbeigeführt:

1. Es erfolgt ein für beide Seiten wertneutraler Grundabtausch zwischen Chris Alge (Grundeigentümer GST-NR 851/1 und .47) und der Marktgemeinde Wolfurt (Grundeigentümerin GST-NR 850/4, Miteigentümerin Gst-Nr. 849) gemäß dem Plan der Baugrundlagen vom 11.06.2021, Maßstab 1:500, erstellt vom Architekturbüro Nägele Waibel ZT GmbH. Gemäß diesem Plan werden 168,2 m² unentgeltlich gegeneinander abgetauscht. Letztlich weisen die Liegenschaften von Chris Alge wiederum ein Ausmaß von 1.329 m² auf. Die Vermessungs- und Verfahrenskosten Kosten für diese Transaktion werden je zur Hälfte getragen. Steuerliche Aufwendungen, Eintragungsgebühren u. dergl. sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu tragen.
2. Die Liegenschaften können bis zum Beginn der Bauarbeiten wie bestehend noch genutzt bzw. ggf. vermietet werden – längstens bis 31.12.2024.
3. Sind im Rahmen der Grundteilung (temporär wirksame) Abstandsnachsichten für den Bestand erforderlich, so stimmen die Vertragsbeteiligten diesen zu. Die Abstandsnachsichten für den Bestand werden mit Abbruch der Gebäude bzw. mit dem Baubeginn auf einer der betroffenen Liegenschaften hinfällig.
4. Es wird seitens der Marktgemeinde Wolfurt die Möglichkeit des Anbaues an die Baugrenze in der Planbeilage „baurechtliche Bestimmungen“ der Baugrundlagen vom 11.06.2021 zugesagt, sodass die Bauabstände entlang der südlichen Grenze des neu geformten Grundstückes von Chris Alge entsprechend außer Kraft (auf Null) gesetzt sind.
5. Die zur Vervollständigung der geplanten Begegnungszone erforderlichen Flächen an der Lauteracher Straße werden von der Marktgemeinde Wolfurt ins öffentliche Gut übertragen. Diese Änderung soll nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz erfolgen. Die Kosten dafür (Vermessungskosten, Vergebührungsgebühren, etc.) trägt zur Gänze die Marktgemeinde Wolfurt. Die Fläche im Ausmaß von 45,7 m² wird von Chris Alge durch Einräumung einer unentgeltlichen und unwiderruflichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt. Errichtungskosten, Instandhaltung, Verkehrshaftungen und Schneeräumung gehen zu Lasten der Marktgemeinde Wolfurt. Im Gegenzug wird Chris Alge die Möglichkeit eingeräumt, das von ihm zu errichtende Gebäude auf 5,10 m an die gemeinsame (neue) Grundstücksgrenze zu setzen (siehe Punkt 7.).
6. Die in den Baugrundlagen festgeschriebenen Baunutzungen (BNZ_{min} 80, BNZ_{max} 110) für die Liegenschaft Chris Alge bleiben aufrecht. Die Berechnung der BNZ wird aber auf die vorhandene Gesamtgrundstücksfläche von 1.329 m² zugesagt. Die Bebauung mit E + 2,5 Geschosse ist zulässig (E gilt als 1 Geschoss). Das Gebäude auf der Liegenschaft Alge darf zu den west – und nordseitigen Grenzen drei Geschosse (E+2,5) aufweisen, zu den verbleibenden Liegenschaften sind 4 Geschosse (E+3) möglich. Es besteht Einvernehmen darüber, dass Richtung Süden, Westen und Norden eine zurückgesetzte Terrasse im Sinne des Vorentwurfes (Seite 106-01) errichtet werden darf, wenn die baurechtlichen Bestimmungen eingehalten sind.
7. Entgegen der Baugrundlagen vom 11.06.2021 wird vereinbart, dass eine Zufahrtsrampe zur öffentlichen Tiefgarage an der Lauteracher Straße ins Gebäude der Marktgemeinde Wolfurt integriert wird. Es wird dem Eigentümer des westseitig anschließenden neu gebildeten Grundstückes aus GST-NR 851/1 bzw. BP-NR .47, Chris Alge bzw. seinen Rechtsnachfolgern die Berechtigung der Zufahrt in eine Tiefgarage auf seinem Grundstück über diese Rampe eingeräumt (grundbürgerlich sicherzustellende Dienstbarkeit). Die Ausfahrt sowohl für die öffentliche Tiefgarage als auch für Tiefgarage aus dem Objekt Alge erfolgt über die Rampe an der L3 (grundbürgerlich sicherzustellende Dienstbarkeit). Die Errichtung und Erhaltung der Zuwegungen zur Tiefgarage Alge (ohne Zufahrtsrampe) gehen zur Lasten der Liegenschaft Alge. Die Kosten der Errichtung und Erhaltung der Zufahrtsrampe von der Lauteracherstraße werden mit einer Einmalzahlung abgegolten (entsprechend der auf den beiden Baugrundstücken erschlossenen Einstellplätze für PKW basierend auf einer aktuell

einzuholenden Kostenschätzung). Es wird genau auszuformulieren sein, welche Kosten in welchem Verhältnis zu tragen sind. Festgehalten wird, dass die Kosten der Errichtung in einem einmaligen Betrag abzugelten sind. Allenfalls erfolgt im Vorfeld eine Deckelung der Kosten. Es wird beiden Vertragsparteien die Möglichkeit eingeräumt, eine 2-geschossige Tiefgarage zu errichten (sofern technisch möglich).

8. Es besteht Einigkeit, dass zwischen den beiden Gebäuden ein 12 Meter breites Sichtfenster in Form eines Parks - ohne Bebauungen und Parkplätze - errichtet wird (keine TG-Einfahrt, keine Abstellplätze, keine Durchfahrtsstraße, lärmintensive Anlieferungen oder dergl.). Die Fläche wird als Freifläche, Wartungs- und Feuerwehrzufahrt für die dahinterliegenden nordseitigen Flächen sowie für den normalen Betrieb der geplanten Gebäude verwendet.
9. Als Gegenleistung für die Zu- und Abfahrtsberechtigungen, Dienstbarkeiten vom Gehsteig im Süden der Liegenschaft Alge, unterschiedlichen Höhen und die zur Verfügungsstellung der Grundstücksflächen räumen die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Alge und der Marktgemeinde Wolfurt dem jeweils anderen eine Abstandsachsicht wie folgt ein: Die anschließende Bebauung auf der Liegenschaft der Marktgemeinde Wolfurt darf 6,90 Meter und die Bebauung der Liegenschaft Alge 5,10 Meter an die zukünftige Grundstücksgrenze heranrücken.
10. Allfällige erforderliche Besucherparkplätze auf der Liegenschaft Alge können in der öffentlichen Tiefgarage im direkten Anschluss angerechnet und abgelöst werden. Die Ablösung erfolgt in Entsprechung der von der Vorarlberger Landesregierung herausgegebenen Sätzen in Form einer Einmalzahlung.
11. Auf der Liegenschaft Alge dürfen max. 20 % der gemäß Stellplatzverordnung erforderlichen Abstellplätze oberirdisch errichtet werden.
12. Es besteht Einigkeit, dass die Flächen zwischen den beiden Objekten Alge und der Gemeinde Wolfurt einheitlich und gemeinsam gestaltet werden sollen, sodass eine durchgängige Oberfläche – ohne Bebauungen und Parkplätze – erzielt werden kann. Keinesfalls soll über der Liegenschaft Alge dadurch ein öffentlicher Weg entstehen (siehe dazu auch Punkt 8). Ein Kleinkinderspielplatz ist denkbar.
13. Hinsichtlich der gesetzlich erforderlichen Kinderspielplatzflächen wird festgehalten, dass die Kinderspielplatzflächen auf einem öffentlichen Spielplatz abgegrenzt und abgelöst werden können. Eine Ablösung ist nach den von der Vorarlberger Landesregierung veröffentlichten Sätzen in Form einer Einmalzahlung möglich. Die erforderlichen Kleinkinderspielplatzflächen wird noch im in Ausarbeitung befindlichen Bebauungsplan festgehalten werden.
14. Die unterirdischen Abstände werden nach Möglichkeit von gemäß Baugesetz 1,0 m auf 0,0 m reduziert (gegenseitige Abstandsachsicht). Es wird seitens der Gemeinde im Vorfeld mitgeteilt, dass dies aufgrund vorhandener bzw. erforderlicher Infrastrukturen (Kanal- und Wasserleitungen) möglich ist. Die notwendige, vorübergehende Inanspruchnahme des benachbarten Grundstückes für die Baugruben und Bauarbeiten wird zugesichert.
15. Die Pläne vom 29.12.2021 des Architekturbüros Schneider, Plannummer 100-01 bis 109-01 sind integrierter Bestandteil der Vereinbarung.
16. Im Hinblick auf den Errichtungszeitraum ergeben sich diverse Abhängigkeiten. Die Gemeinde muss jedenfalls innerhalb der nächsten 2-3 Jahre mit dem Bau des geplanten Nahversorgungszentrums mit Pflegeheim beginnen. Sofern die Gemeinde die Zufahrtsrampe (siehe Punkt 7.) nicht bis 31.12.2024 errichtet hat (nicht Gesamt fertigstellung des Sozialzentrums), werden die Punkte 7, 10, 11 und 12 dieser Vereinbarung unwirksam. Darüber hinaus wird Punkt 9. und 14. für diesen Fall dahingehend abgeändert, dass die Gemeinde den gesetzlichen Bauabstand zur neuen Grundstücksgrenze einzuhalten hat.

Fertigung:

WOLFURT, 25.01.2022

Ort, Datum

Wolfurt, 27.01.2022

Ort, Datum

Chris Alge



Für die Marktgemeinde Wolfurt
Bürgermeister Christian Natter

Wolfurt, 27.1.2022

Ort, Datum

Angelika Moosbrugger

Für die Marktgemeinde Wolfurt
Vizebürgermeisterin Angelika Moosbrugger